

DÉVITALISATION DE LA VILLE DE STANSTEAD : LA PROPOSITION DE PROJETS DURABLES
COMME LEVIER DE REVITALISATION DU MILIEU

Par
Vincent Maurice-Kiepora

Essai présenté au Centre universitaire de formation en environnement et développement durable en vue de
l'obtention du grade de maîtrise en environnement (M. Env.)

Sous la direction de Carole Villeneuve

MAÎTRISE EN ENVIRONNEMENT
UNIVERSITÉ DE SHERBROOKE

Juillet 2021

SOMMAIRE

Mots clés : dévitalisation, Ville de Stanstead, région éloignée, milieux ruraux, revitalisation, participation citoyenne, projet durable, aménagement du territoire, gestion de l'environnement.

L'objectif de cet essai est d'analyser le phénomène de dévitalisation présent sur le territoire de la ville de Stanstead et de proposer une stratégie durable pour favoriser la revitalisation de ce milieu à l'aide de l'application de projets innovants. Ce phénomène qui s'est développé dans plusieurs régions éloignées des grands centres aura occasionné plusieurs difficultés dans les sphères sociale, économique, culturelle, politique, démographique et environnementale. Pour ce qui est de la ville de Stanstead, l'origine de la dévitalisation est majoritairement associée à la perte de son statut de centre économique régional, du poids financier que représente l'offre de services et d'infrastructure, ainsi que le positionnement de son territoire enclavé et restreint. Cette problématique entraîne aujourd'hui dans cette collectivité une diminution marquée de la population, le vieillissement des habitants, la présence d'un faible niveau de scolarité et de qualification professionnel, l'appauvrissement de la communauté, l'existence de problèmes sociaux et la dégradation du cadre bâti et de l'environnement.

À la suite de cette étude de cas, l'ouvrage propose une conclusion générale sur le processus de revitalisation et quelques recommandations contextualisées pour la ville de Stanstead. D'abord, il est nécessaire de bien connaître le milieu d'intervention pour pouvoir agir sur la problématique de dévitalisation. En effet, ce phénomène compose des caractéristiques propres à chacun des territoires qui doivent être connus pour émettre les recommandations appropriées. Ensuite, la revitalisation d'une collectivité s'exécute seulement si la participation des citoyens est incluse dans le processus autour d'une vision commune sur le développement du territoire. Les projets qui sont proposés par la suite devront faire preuve de l'utilisation des outils d'aménagement et de planification adéquats et nécessiteront pour la plupart de connaissances professionnelles et d'expertises pour assurer leur succès. Finalement, la revitalisation d'une communauté est un processus de longue haleine qui demande un suivi constant des projets, de leurs évaluations et des mises à jour de certains éléments au besoin. Les recommandations dégagées par cet essai sont donc sous forme d'exemple de projets durables qui pourraient être établis pour lancer le processus de revitalisation sur le territoire de la ville de Stanstead. Ainsi, cet essai suggère à Stanstead la création d'un corridor faunique sur les milieux naturels existants, l'intégration du concept d'unité d'habitation accessoire pour consolider les centralités urbaines, l'application de programmes de subvention pour encourager la restauration des quartiers, l'implantation d'un mouvement d'agriculture urbaine sur les parcelles libres et la création d'un comité de pauvreté pour soutenir la population en situation de précarité.

« Les villes ont la capacité de fournir quelque chose pour tout le monde, uniquement parce que, et seulement quand, elles sont créées par tout le monde. »

Jane Jacobs

REMERCIEMENTS

La réalisation de cet essai n'aurait certainement pas été possible sans l'ensemble de l'aide et du support auquel j'ai eu la chance d'avoir durant les dernières années. D'abord, depuis le début de mes études, mes parents m'auront permis d'accomplir ce parcours scolaire que je n'aurais probablement jamais cru pouvoir accomplir à la sortie de mon secondaire. Ils m'auront entre autres offert la possibilité de pratiquer mes sports et mes passions tout en étant aux études, ce qui n'aurait sans doute pas été envisageable pour moi autrement.

J'aimerais aussi remercier mes amis qui auront été la plus grande source d'encouragement au cours de cette dernière année de rédaction. Durant les moments les plus difficiles, les belles paroles de mes proches auront été la source de motivation dont j'avais besoin pour continuer à écrire le lendemain. Je souhaite particulièrement remercier ma coloc Marie pour sa motivation et sa persévérance dont elle fait preuve dans son travail qui m'aura grandement affermi pour la rédaction en pleine situation de pandémie.

Je désire aussi remercier la Ville de Stanstead qui aura grandement contribué à la réalisation de cet essai. Mes collègues de travail, Jean-François Joubert, urbaniste, et Jean-Charles Bellemare, directeur général, m'auront transmis de l'information qui aura été profitable et complémentaire à cette étude.

Je souhaite aussi remercier ma directrice d'essai, Carole Villeneuve, qui m'aura remis plusieurs commentaires et correctifs pertinents pour ce travail. Elle m'aura aussi offert une grande liberté pour la rédaction et la structure de mes idées.

Finalement, ce travail n'aurait pu être réalisable sans l'organisation performante du Centre universitaire de formation en environnement et développement durable. Cet essai sera en quelque sorte le produit final de ce long parcours universitaire auquel j'ai pu enrichir mon savoir et mes connaissances, mais surtout à devenir un peu plus adulte.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION.....	1
1. MISE EN CONTEXTE	3
1.1 Regard historique sur les milieux ruraux québécois.....	3
1.2 Définition de la dévitalisation	5
1.3 En résumé.....	7
2. DÉVITALISATION DE LA VILLE DE STANSTEAD.....	8
2.1 Stanstead du début à aujourd’hui	8
2.2 Les facteurs exogènes de la dévitalisation.....	9
2.2.1 Les principes macroéconomiques et microéconomiques	9
2.2.2 Les politiques de développement territorial	11
2.2.3 Les contraintes géographiques	13
2.3 Les facteurs endogènes de la dévitalisation.....	17
2.3.1 Situation de sous-emplois.....	18
2.3.2 Diminution et vieillissement de la population.....	18
2.3.3 Faible niveau de scolarité et faible qualification professionnelle.....	20
2.3.4 Appauvrissement de la population	21
2.3.5 Problèmes sociaux.....	22
2.3.6 Dégradation du cadre bâti.....	22
2.3.7 Sentiment d’appartenance	23
2.3.8 Dégradation de l’environnement et mauvaise gestion des ressources.....	24
2.4 En résumé.....	24
3. PROPOSITION D’UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION.....	26
3.1 Connaître et comprendre le milieu d’intervention.....	26
3.2 Élaboration d’une vision pour la collectivité avec la participation citoyenne.....	28
3.2.1 Proposition d’une méthode d’application de la participation citoyenne	30

3.2.2 Les facteurs favorables et défavorables à la participation citoyenne	31
3.3 Préparation à l'élaboration d'un projet collectif durable.....	33
3.4 Réalisation d'un projet à l'aide d'outils adaptés et responsabilisation de la mise en œuvre	35
3.4.1 Autres outils complémentaires à une revitalisation durable.....	36
3.5 Suivi, évaluation et mise à jour	39
3.6 Conditions favorables à la réussite de la revitalisation.....	39
3.7 En résumé	41
4. EXEMPLES DE PROJETS FAVORABLES À LA REVITALISATION POUR LES MOYENNES ET PETITES COMMUNAUTÉS	43
4.1 Équilibre entre les espaces naturels et les milieux bâtis.....	43
4.1.1 Exemple d'application d'un projet : le réseau de corridors fauniques	45
4.2 Répondre aux besoins en matière d'habitation.....	47
4.2.1 Exemple d'application d'un projet : la consolidation urbaine par l'intégration d'unités d'habitations accessoires	49
4.3 Accessibilité des services et des emplois	51
4.3.1 Exemple d'application d'un projet : programme d'aide à la dévitalisation dans les centralités	53
4.4 Système alimentaire durable	54
4.4.1 Exemple d'application d'un projet : Les Incroyables Comestibles Victoriaville.....	55
4.5 Lutte à la pauvreté et à l'exclusion.....	57
4.5.1 Exemple d'application d'un projet : Comité Accueil-Partage.....	58
4.6 En résumé.....	59
5. RECOMMANDATION POUR LA VILLE DE STANSTEAD	60
5.1 Application de corridors fauniques sur les milieux naturels existants	60
5.1.1 Cadre réglementaire	61
5.2 Intégration d'unités d'habitation accessoires pour consolider le milieu bâti existant	63
5.2.1 Cadre réglementaire	64
5.3 Programmes d'aide à la dévitalisation sur les rues principales et dans le noyau villageois	66

5.3.1 Cadre réglementaire	68
5.4 Implantation d'un mouvement d'agriculture urbaine dans les espaces libres	69
5.4.1 Cadre réglementaire	70
5.5 Création d'un comité en soutien à la pauvreté	71
5.5.1 Cadre réglementaire	71
CONCLUSION	73
RÉFÉRENCES	75

LISTE DES FIGURES ET TABLEAUX

Figure 1.1	Cycle de la dévitalisation.....	6
Figure 2.1	Localisation de la ville de Stanstead dans la MRC de Memphrémagog.....	8
Figure 2.2	Localisation du secteur commercial de Stanstead et du noyau villageois de Rock Island par rapport à l'autoroute 55.....	14
Figure 2.3	Construction de logements jusqu'à 2016 dans la ville de Stanstead.....	16
Figure 2.4	Construction de logements jusqu'à 2016 dans la municipalité des Cantons de Stanstead.....	16
Figure 2.5	Type de logements dans la ville de Stanstead en 2016.....	16
Figure 2.6	Type de logements dans la municipalité des Cantons de Stanstead en 2016.....	16
Figure 2.7	Population par groupe d'âge dans la ville de Stanstead en 2016.....	19
Figure 2.8	Niveau de scolarité dans la ville de Stanstead en 2016.....	20
Figure 2.9	Revenu des ménages de la ville de Stanstead en 2016.....	21
Figure 2.10	Revenu des ménages de la municipalité des Cantons de Stanstead en 2016.....	21
Figure 2.11	Bâtiment abandonné qu'occupait autrefois l'épicerie de la ville.....	23
Figure 4.1	Aperçus des corridors fauniques dans la région de la MRC des Laurentides.....	46
Figure 4.2	Type d'unités d'habitation accessoire.....	50
Tableau 2.1	Évolution de la population de Stanstead entre 1951 et 2010.....	18
Tableau 2.2	Variation de la population de la ville de Stanstead entre 1951 et 2010.....	19

LISTE DES ACRONYMES

CEUM	Centre d'écologie urbaine de Montréal
COGESAF	Conseil de gouvernance de l'eau des bassins versants de la rivière Saint-François
CSSS	Centre de santé et de services sociaux de Memphrémagog
GES	Gaz à effet de serre
IVE	Indice de vitalité économique
LAU	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
MAMH	Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation
MRC	Municipalité régionale de comté
OBNL	Organisme à but non lucratif
PPU	Projet particulier d'urbanisme
SAD	Système alimentaire durable
TNO	Territoire non organisés
UHA	Unités d'habitation accessoires

LEXIQUE

Consolidation urbaine	« Consiste à remodeler ou à repiécer un tissu urbain détérioré, ou à optimiser l'utilisation d'un espace sous-utilisé, afin de s'assurer du maintien des qualités et de la pérennité de l'occupation du territoire » (Bennicelli, 2018)
Habitation bifamiliale	« Bâtiment comprenant deux logements pourvus d'entrées séparées ou donnant sur un vestibule commun » (<i>Règlement de zonage</i>)
Habitation multifamiliale	« Bâtiment comprenant trois logements ou plus, généralement répartis sur plus d'un étage et pourvus d'entrées séparées ou donnant sur un vestibule ou un corridor commun » (<i>Règlement de zonage</i>)
Logement intergénérationnelle	« Propriété construite dans le but de permettre la cohabitation d'une famille (grands-parents, parents, et/ou petit-enfants) sous un même toit. Celle-ci peut être construite spécifiquement pour ce besoin, ou un logement supplémentaire peut y avoir été ajouté sous forme d'annexe, d'étage supplémentaire, agrandissement du rez-de-chaussée, logement qui conserve des entrées indépendantes ou non » (Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant [UTILE], 2019)
Mixité sociale	« La mixité (parfois appelée diversité) sociale réfère à la présence simultanée ou la cohabitation, en un même secteur géographique, de personnes appartenant à des catégories socioprofessionnelles, à des cultures, à des nationalités, à des tranches d'âge différentes » (Vivre en ville, s. d.a)
Mobilité durable	« La mobilité est un concept différent de celui du transport, car elle désigne également les déplacements potentiels et donc les conditions spatiales, économiques et sociales qui permettent ou contraignent ces déplacements éventuels. La mobilité renvoie donc à la notion d'accessibilité des lieux de destination et à la capacité des individus à s'y rendre. La mobilité durable est ainsi un concept qui se distingue de celui du transport durable. » (Vivre en ville, 2019)
Navettage	« Désigne le déplacement d'une e personne occupée entre son lieu de résidence et son lieu de travail. Le navettage peut également être classifié selon que la personne fait la navette vers une autre municipalité (c'est-à-dire subdivision de recensement), une autre division de recensement ou une autre province. » (Statistique Canada, s. d.).
Transport actif	« Mode de déplacement utilitaire dans lequel l'énergie est fournie par l'être humain et qui exige de celui qui le pratique un effort musculaire. » (Office québécoise de la langue française, 2020).

Villégiature	« La villégiature se traduit par l’occupation du sol à des fins d’habitation. Elle comprend notamment ce qui suit : les établissements d’hôtellerie, les auberges, les gîtes du passant, les centres de récréation et de repos, les résidences privées de séjour, les chalets et les abris sommaires. » (Ministère des Affaires Municipales et de l’Habitation [MAMH], 2007).
Zone blanche	« La zone blanche définit l’espace qui se trouve à l’extérieur du périmètre d’urbanisation et de la zone verte (zone réservée aux activités agricole). » (Joubert, 2020).

INTRODUCTION

Comme la plupart des régions en Amérique du Nord, le Québec ne fait pas exception au phénomène de la dévitalisation de certaines de ces communautés. Le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation du Québec a développé l'indice de vitalité économique (IVE), qui remplace le classement des municipalités dévitalisées à partir de 2014, pour identifier le niveau de vitalité de ces communautés. Sur un total de 1 164 municipalités, communautés autochtones et territoires non organisés (TNO), c'est plus de 233 entités locales qui se classent dans le 5^e quantile, celui des plus dévitalisés. L'indice se base sur des données relatives au taux de travailleurs, au revenu médian et à la dynamique démographique d'une communauté. Pour ce qui est de la ville de Stanstead, elle se situe aux 845^e rangs avec un IVE de -4,58, soit l'avant-dernière position dans la municipalité régionale de comté (MRC) de Memphrémagog¹. Toutefois, Malgré la pertinence de cet indice, le phénomène de dévitalisation est beaucoup plus complexe qu'un seul enjeu économique ou démographique. Pour certaines municipalités, il sera aussi question d'enjeux environnementaux, sociaux, culturels et politiques. (Institut de la Statistique du Québec [ISQ], 2018)

Plus précisément, dans cet essai l'objectif principal est d'analyser le phénomène de dévitalisation présent sur le territoire de la ville de Stanstead et de proposer une stratégie durable pour favoriser la revitalisation du milieu par l'application concrète de projets novateurs. Le premier sous-objectif de ce travail sera donc d'évaluer le contexte économique, social, environnemental et administratif du territoire de la ville de Stanstead et de créer le lien au phénomène de dévitalisation. Cette analyse permettra de compléter et d'expliquer pourquoi la ville de Stanstead se dévitalise contrairement à la majorité des municipalités en périphéries. Ensuite, le second sous-objectif sera de proposer une stratégie avec plusieurs étapes qui inclura des notions et des concepts en planification et aménagement durable qui seront favorables à la revitalisation des petites et des moyennes collectivités au Québec. Par après, toujours pour les petites et moyennes collectivités, le troisième sous-objectif sera de proposer des exemples de projets qui ont été appliqués sur le territoire québécois en faveur au processus de revitalisation. Finalement, des recommandations concrètes, claires et précises seront proposées pour favoriser la revitalisation du territoire de la ville de Stanstead, et ce directement en lien avec les exemples de projets décrits au chapitre précédent. Bref, il serait question d'arriver à ressentir des effets positifs à la suite de l'application d'une stratégie de revitalisation sur le territoire de la ville de Stanstead d'ici 10 ans.

Pour atteindre ces objectifs, l'analyse des différents aspects de la dévitalisation sera appuyée majoritairement par des données statistiques et disponibles par la ville. De plus, la proximité avec la

¹ Un total de 16 municipalités se trouve dans la MRC Memphrémagog et la médiane des IVE est de 2,65.

municipalité permettra la réalisation de plusieurs entrevues avec l'administration municipale, entre autres avec le directeur général et l'urbaniste actuel. Pour ce qui est de la recherche de notions et de concepts en aménagement durable pertinent à la dévitalisation, la consultation de la littérature scientifique sera le principal appui. La recherche auprès de municipalités, principalement au Québec, sera aussi favorisée pour permettre de soutenir la littérature avec des exemples concrets d'application de notion ou de concepts en aménagement durable. L'ensemble de cette recherche permettra d'émettre des recommandations en lien avec les différents aspects de la dévitalisation de Stanstead et de favoriser la revitalisation de la ville suivant un modèle d'aménagement durable.

Pour assurer la qualité et la validité de la source des données, la recherche d'informations sera dirigée vers des banques de données fiables telles que SCOPUS, Google Scholar, Cairn ou Érudit. Ces bases de données permettent entre autres d'obtenir des sources ayant été révisées par des pairs. Les sites d'origine gouvernementale ou d'organismes fiables seront aussi priorisés dans la recherche comme Statistique Canada, sites municipaux, sites gouvernementaux, site de l'organisme Vivre en ville, etc. En ce qui concerne les entrevues organisées dans le cadre de cet essai, ils seront effectués auprès de personnes occupant un poste d'importance assurant une validité de l'information récoltée. Une attention particulière à la date de publication, ainsi qu'à l'auteur, sera aussi effectuée, tout en priorisant les publications des dix dernières années.

La structure de l'essai se divisera selon cinq principaux chapitres. D'abord, dans le chapitre 1, une mise en contexte posera l'historique de la ruralité québécoise et le lien avec l'origine du phénomène de la dévitalisation. Le concept de la dévitalisation sera ensuite défini. Le second chapitre sera entièrement dédié à la description du phénomène de la dévitalisation à l'intérieur des limites de la ville de Stanstead. Un historique de la ville sera d'abord effectué pour contextualiser la problématique. Ensuite, l'ensemble des facteurs exogènes et endogènes de la dévitalisation sera analysé sur le territoire de la ville. Pour sa part, le chapitre 3 mettra en perspective plusieurs notions et concepts de planification et d'aménagement proposant en somme une stratégie pour contrer la problématique de la dévitalisation. Ce chapitre a pour rôle d'offrir une base solide qui permet de favoriser une lancée du processus de revitalisation. Pour ce qui est du chapitre 4, celui-ci sera directement en lien avec le précédent puisque l'objectif sera d'appuyer les notions et les concepts à des exemples réels. Ce chapitre sera donc divisé selon les expérimentations de projets avancés. Finalement, des recommandations pour la ville de Stanstead seront suggérées au chapitre 5 pour faire face à la problématique de la dévitalisation. Ce chapitre sera divisé de la même façon que le chapitre 4 qui démontre l'application concrète des projets proposés contextualisés à la ville de Stanstead.

1. MISE EN CONTEXTE

Dans ce chapitre, une présentation générale de la problématique de la dévitalisation sera présentée. Pour commencer, une analyse sur la provenance du phénomène de la dévitalisation au Québec sera effectuée pour mieux comprendre ces impacts sur le territoire aujourd'hui. Ensuite, une définition sera proposée pour la dévitalisation propre au domaine de l'aménagement du territoire.

1.1 Regard historique sur les milieux ruraux québécois

Malgré la prospérité et le rayonnement de plusieurs villages et petites villes au Québec, certaines communautés ont peine à voir la possibilité d'un avenir prometteur pour leur territoire. Les centres urbains aujourd'hui dévitalisés étaient autrefois d'une vitalité appréciable, propulsée entre autres par les activités économiques reliées à l'agriculture ou à la collecte de ressources naturelles. Toutefois, à l'arrivée du 20^e siècle, ce type d'activités économiques habituellement associées aux régions rurales et éloignées ont subi de grandes mutations. L'un des principaux changements induits a été la mécanisation du travail. Cette mécanisation a engendré une réduction du nombre de travailleurs pour un gain égal de production, observé entre autres dans le domaine de l'agriculture (Weiss-Altaner, 2015). D'ailleurs, dans ce secteur, la proportion de la main-d'œuvre s'est vue passée de 18 % à 4,2 % entre 1952 et 1962. De plus, la période d'industrialisation qui a marqué les villes a donné une nouvelle importance à plusieurs centres urbains. Cette situation a mené tranquillement à un exode des populations des campagnes vers les villes et certains villages. Au Québec, en moins de 40 ans, la population urbaine est passée de 40 % à 70 %. (Fortin, 1971)

Cette situation a été aussi observée au niveau mondial où la proportion de la population urbaine est passée de 29 % en 1950 à 48,7 % en 2005 (Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation [MAMH], 2010a).

Il faut noter aussi que le développement de la technologie a permis de faciliter la mobilité des citoyens en réduisant les temps de déplacement, entre autres au moyen de l'automobile. Combiné à l'évolution de la diversification des emplois en ville, le développement des milieux urbains et périurbains était d'autant plus favorable. D'autre part, il ne faut pas confondre les régions rurales éloignées et les régions rurales périurbaines où ces dernières ont vécu une forte croissance démographique due entre autres à l'influence économique de la ville et de leur proximité. Cette situation pourrait entre autres se rattacher au concept de l'étalement urbain ou de la ville satellite. (MAMH, 2013)

Aujourd'hui, le secteur de la production de biens que l'on associe généralement aux milieux ruraux représente seulement 20 % de l'emploi total au Québec en 2015. Ce champ comprend le secteur primaire tel que l'agriculture, la pêche, l'exploitation forestière et l'industrie minière, ainsi que le secteur secondaire

qui inclut les services publics, la construction et la fabrication. (Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale [MTES], 2016)

Pour ce qui est du secteur des services que l'on associe généralement au milieu urbain, le nombre de travailleurs s'est vu doubler en moins de trente ans à partir du milieu du 20^e siècle (Fortin, 1971). Le secteur des services comprend des activités telles que le commerce, le transport, les services financiers et d'assurance, les services aux entreprises, les communications, la culture, les loisirs, l'hébergement et la restauration, les services personnels et autres, l'enseignement, la santé et l'administration publique. Ce secteur représente 80 % de l'emploi total au Québec en 2015 (MTES, 2016).

Le monde rural québécois s'est vu complètement redéfini par ces bouleversements. Autrefois ce milieu s'apparentait majoritairement aux différents domaines d'activités que l'on retrouvait en campagne, comportant différents contextes, tissus sociaux, types de production et positionnement géographique que l'on considérait comme stratégique. Depuis, l'évolution démographique des régions et villages éloignés, particulièrement entre 1956 et 2001, a engendré des situations socioéconomiques plus difficiles, un vieillissement accéléré de la population, une dégradation du cadre bâti, un effritement des bases traditionnelles de l'économie et une disparition ou une désorganisation des services de proximité (MAMH, 2003). (Ahern, 2013)

En parallèle, le phénomène de la mondialisation a incité plusieurs activités industrielles à être délocalisé au profit d'autres régions qui offre des conditions plus favorables aux investissements des entreprises. Pour certaines villes ou certains villages, la délocalisation d'un employeur clé a été le point de départ vers le déclin forcé d'un territoire. Seules les communautés qui ont su intensifier leurs pratiques concurrentielles et privilégier un mode de développement urbain et économique plus flexible auront stabilisé ce déclin que l'on pourrait associer à la dévitalisation. (Gaudreau, 2013)

En effet, la production de biens, de services et de personnes est le propulseur d'une croissance économique. Cette croissance est essentielle dans un système capitalisme pour pouvoir soutenir une vitalité au niveau social, démographique, politique et culturel d'un milieu. (Weiss-Altaner, 2015)

Avec l'objectif de renforcer le mode rural québécois, le gouvernement de la province a imposé une vision collective aux territoires dans les années 1970. L'objectif était entre autres de renforcer le pouvoir décisionnel des territoires ruraux qui pesait très peu dans la balance au niveau politique et des investissements. Au tournant des années 1980, la création des municipalités régionales de comté et des centres locaux de développement à la fin des années 1990 ont été des actions du gouvernement pour renforcer cette vision commune du territoire. (MAMH, 2013)

Aujourd'hui, la transformation vécue historiquement dans le secteur rural du Québec se révèle encore comme un mur au développement de certaines localités. Malgré les initiatives lancées par le gouvernement, certaines municipalités semblent être exclues de ce processus administratif non contextualisé. Ces municipalités sont victimes du processus de dévitalisation, enclenché par les différentes mutations du territoire. Le gouvernement québécois a d'ailleurs développé un indice pour calculer la vitalité des différentes municipalités du Québec. Par exemple, pour la ville de Stanstead situé dans la région de l'Estrie, rappelons qu'elle se trouve parmi les municipalités avec un indice de vitalité économique le plus faible, soit du rang de 845 sur plus de 1 100 municipalités du Québec (MAMH, 2016). Les difficultés éprouvées au niveau économique et social par la ville de Stanstead s'associent à une situation de dévitalisation qui sera abordée dans le chapitre 2.

1.2 Définition de la dévitalisation

Le concept de dévitalisation est le cœur de la problématique analysé dans cet essai. Plusieurs définitions ont déjà été avancées pour définir ce concept, mais dans le contexte de ce travail, la définition proposée fera renvoi seulement au domaine de l'aménagement du territoire. D'abord, selon le MAMH, ce terme fait référence à la perte de vitalité d'une communauté à la fois au niveau social, économique, démographique, politique et culturel. Ces différents aspects sont en général directement liés et renvoient à la problématique commune de la dévitalisation. Ce phénomène s'amorce à la suite d'un événement particulier duquel découle plusieurs problématiques dans une communauté qui sont influencées entre eux. (MAMH, 2010b)

Cet événement particulier se caractérise par ce que l'on pourrait appeler les facteurs exogènes de la dévitalisation. Le terme exogène a été choisi pour définir le concept puisqu'il signifie ce « [...] qui provient du dehors, de l'extérieur du phénomène » (Larousse, s. d.a). En effet, la dévitalisation découle d'un changement structurel qui aurait bouleversé la société et les organisations de la production économique. De ces facteurs, on note trois grandes catégories : les principes macroéconomiques, les politiques de développement territorial et les contraintes géographiques. Comme il a été démontré dans la section 1.1 du présent travail, au Québec ces facteurs pourraient être associés entre autres aux progrès technologiques, à la hausse constante de la productivité et de la compétitivité, à la mondialisation des marchés, à la métropolisation de l'organisation territoriale et aux politiques gouvernementales favorables à la concentration géographique du capital de production. L'Association des aménagistes régionaux du Québec a aussi identifié d'autres facteurs pertinents tels que l'éloignement des centres décisionnels, l'épuisement des ressources naturelles en place, l'absence de potentiels pouvant être développés à différentes fins (agricoles, forestières, villégiature, tourisme, etc.), la présence d'un cadre de vie peu attrayant et l'absence

de services de base offerts aux citoyens (Association des aménagistes régionaux du Québec [AARQ], 2007). De ces facteurs, les milieux urbains et périurbains voient croître leur population et une diminution du taux de chômage, tandis que les régions éloignées voient le processus inversé. (Ahern, 2013)

Ensuite, de ces facteurs exogènes découleront les facteurs endogènes qui caractérisent aussi le phénomène de dévitalisation. Ces facteurs sont attribuables à la dégradation quantitative et qualitative des forces économique et démographique d'un territoire. Par exemple, une communauté pourrait vivre une situation de sous-emplois, l'exode des jeunes, appauvrissement de la population, diminution et vieillissement de la population, présence de problèmes sociaux, démobilisation politique, faible niveau de scolarité et faible qualification professionnelle, perte du sentiment d'appartenance, dégradation de l'environnement et mauvaise gestion des ressources. (Ahern, 2013)

L'attache entre les différents facteurs endogènes permet de schématiser le concept sous forme de cycle (MAMH, 2010b). Bernard Vachon, spécialiste en développement local, propose par ailleurs un schéma démontrant un modèle de cycle de dévitalisation qui pourrait survenir dans une communauté (voir figure ci-dessous) (Vachon, 1994).

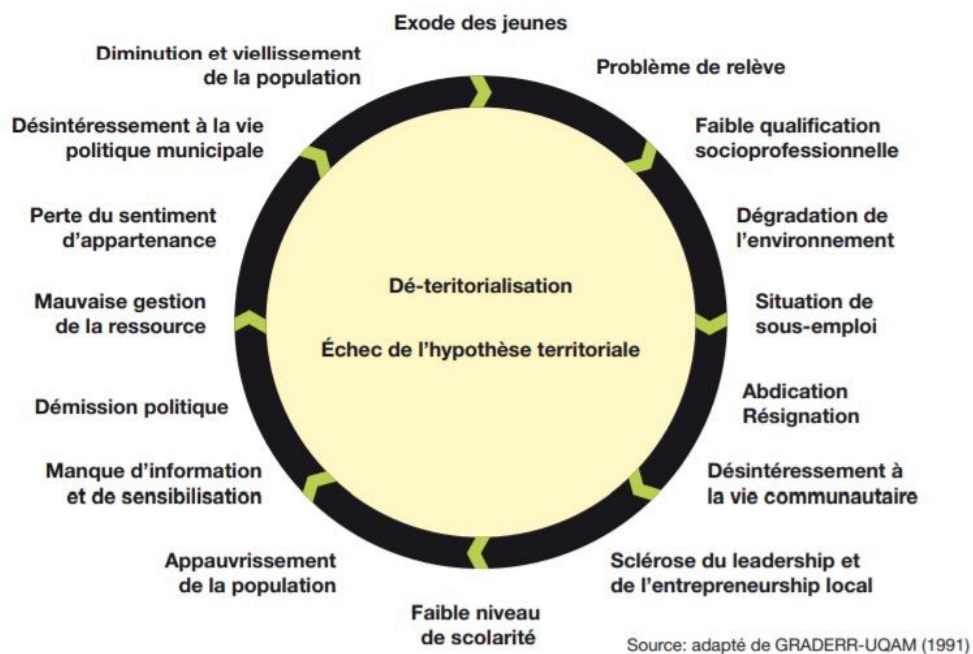


Figure 1.1 Cycle de la dévitalisation (Tiré de : MAMH, 2010b, p. 11)

Bref, le concept de dévitalisation est propre à chaque communauté et se définit selon les différents facteurs qui la caractériseront. Toutefois, de façon générale, il est possible de présenter la dévitalisation comme un « [...] processus par lequel une collectivité territoriale est progressivement dépossédée de sa vitalité démographique, économique et sociale du fait de sa marginalisation et son exclusion par rapport aux espaces qui accaparent la croissance économique et ses retombées. » (Ahern, 2013) Dans le chapitre 2, le concept de dévitalisation sera défini selon le contexte particulier de la ville de Stanstead.

1.3 En résumé

La création de petites villes et villages sur les territoires éloignés québécois était généralement due à la présence d'une activité économique possible à cet endroit. La dépendance de la communauté face à une seule activité économique la rendait cependant précaire au niveau de sa vitalité à long terme. Le secteur économique des services qui a pris la majeure partie du marché québécois au gré de la production de bien dans le siècle passé a déclenché le phénomène de dévitalisation de plusieurs communautés éloignées du Québec. Dans ce cas précis, la dévitalisation sera associée à ce bouleversement vécu dans plusieurs communautés basé sur trois facteurs exogènes qui sont les principes macroéconomiques, les politiques de développement territorial et la présence de contrainte géographique. Ces facteurs mèneront par la suite à plusieurs problématiques dans une communauté sur le plan social, économique, démographique, politique, culturel et environnemental associer cette fois aux facteurs endogènes. Bref, l'ensemble de ce phénomène se traduit par celui de la dévitalisation.

2. DÉVITALISATION DE LA VILLE DE STANSTEAD

Ce chapitre présente le cœur de la problématique, soit la dévitalisation de la ville de Stanstead. Les facteurs exogènes et endogènes de la dévitalisation que présente Stanstead seront abordés à la suite d'une brève présentation du territoire.

2.1 Stanstead du début à aujourd'hui

Stanstead est une petite ville qui se situe au sud de la région Estrienne en bordure de la frontière avec les États-Unis (voir figure 2.1, représentée en rouge). Elle est incluse dans la MRC de Memphrémagog (voir figure 2.1, représentée en vert) et est l'une des villes les plus peuplées de cette division avec ses 2 788 habitants (Statistique Canada, 2016). Le territoire actuel de la ville de Stanstead est issu de la fusion de trois villages en 1995, soit Stanstead Plain, Rock Island et Beebe Plain qui furent fondés au début du 19^e siècle. Desservie par l'autoroute 55, Stanstead est généralement reconnue comme étant le point de passage entre le Québec et les États-Unis détenant le principal poste frontalier de la région. (Ville de Stanstead, 2012a)

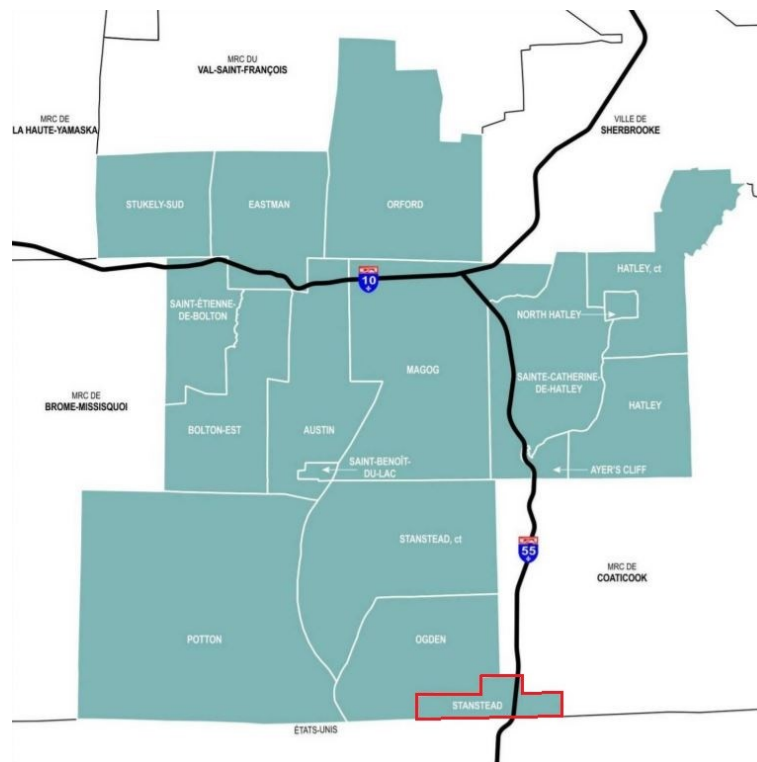


Figure 2.1 Localisation de la ville de Stanstead dans la MRC de Memphrémagog
(Tiré de : MRC de Memphrémagog, 2013, p. 5)

Historiquement, le premier poste frontalier fut établi en 1821, le premier de la région des Cantons-de-l'Est à l'époque. Ce point d'entrée a donné une certaine importance aux villages dans le domaine du transport routier. En effet, l'économie du territoire a fortement été propulsée par la diligence et le transport de marchandises qui reliait les villes de Québec, Montréal et Boston. Ensuite, la présence de la rivière Tomifobia et son potentiel hydraulique pour produire de l'énergie justifiera le développement de quelques manufactures dans ce secteur. La fabrication de produits variés aura permis aux villages d'être un lieu industriel d'importance et d'offrir une situation de pleins emplois à ses citoyens. Vers la fin du 19^e siècle, les activités d'extraction et de transformation du granite se sont grandement développées pour devenir la principale source économique du territoire. Cependant, cette seule activité n'aura pas permis au territoire de Stanstead de garder sa prééminence économique régionale qui fut perdue au profit de la ville de Sherbrooke avec l'arrivée du 20^e siècle (MRC Memphrémagog, s. d.a). Ce revirement a causé la délocalisation de plusieurs services publics, comme pour le siège du Conseil de comté, maintenant à Magog. Toutefois, on trouve encore aujourd'hui le Bureau de la publicité des droits (anciennement le Bureau d'enregistrement du cadastre) et le collège de Stanstead, une école secondaire anglaise privée réputée au Québec. (Ville de Stanstead, 2018) Il est aussi important de savoir que depuis sa création, Stanstead possède une population majoritairement anglophone (62 % en 2016) ce qui l'isole quelque peu des municipalités voisines à majorité francophone (Statistique Canada, 2016).

2.2 Les facteurs exogènes de la dévitalisation

Dans le contexte de la dévitalisation des milieux ruraux, l'objectif de l'utilisation du mot « exogènes » est d'expliquer ce qui a conduit à la concrétisation du phénomène sur le territoire rural, mais plus précisément celui de la ville de Stanstead. On parlera entre autres des changements structurels qui auront bouleversé la société au niveau économique, politique et dans l'organisation du territoire.

2.2.1 Les principes macroéconomiques et microéconomiques

Les principes macroéconomiques définissent ce qui renvoie aux grandes structures et aux phénomènes économiques globaux (Larousse, s. d.b). D'autre part, les principes microéconomiques portent sur la « branche de la science économique étudiant les comportements individuels des agents économiques, et notamment leurs prises de décisions » (Larousse, s. d.c). Ces deux catégories de principes sont tous les deux importants pour comprendre la situation économique de la ville de Stanstead aujourd'hui.

D'abord, la ville de Stanstead n'a jamais été caractérisée comme un territoire rural essentiellement occupé par les activités agricoles, comme certains de ses voisins. Stanstead a donc été peu touché par les bouleversements que les territoires ruraux agricoles ont subis, comme expliqué dans la première partie. Au contraire, Stanstead est défini comme étant un petit milieu urbain offrant certains services de proximité et autrefois très industrialisé à l'échelle de la région. Aujourd'hui, les industries de la ville n'étant plus dépendantes de la force de l'eau de la rivière pour avoir de l'énergie, la plupart des premières usines ont fermé ou ont été délocalisées (Ville de Stanstead, 2018). Malgré tout, les activités industrielles y sont encore fortement représentées où l'on retrouve environ 800 travailleurs, ce qui place le secteur de l'activité secondaire comme premier plan pour la ville. La plupart des entreprises œuvrent dans le domaine du granite, la principale source économique du territoire. Le secteur des services est encore représenté, entre autres dans le domaine de l'éducation, des services administratifs et de base sur le plan commercial, mais beaucoup moins important qu'autrefois (Statistique Canada, 2016). La ville de Stanstead qui a perdu son statut d'importance régionale, elle s'identifie aujourd'hui à une attractivité intermunicipale qui est beaucoup moins rayonnante (MRC de Memphrémagog, 2019). La compétition avec le développement de plus grandes zones urbaines dans la région, telles que Magog ou Coaticook, place aujourd'hui Stanstead dans une position d'infériorité en termes de centralité industrielle et dans l'offre de services publics et commerciaux. (Ville de Stanstead, 2012)

Néanmoins, Stanstead a l'avantage de posséder une population permanente beaucoup plus importante que ses voisins dans la MRC. Cette situation pourrait être expliquée entre autres par la présence des emplois dans le domaine du granite et autres industries connexe fortement représentée à Stanstead. En effet, Stanstead disposait en 1995 d'une population permanente d'environ 97 % contre 3 % d'habitant de villégiature. Il s'agit de l'une des plus importantes proportions dans la région estrienne (Observatoire estrien du développement des communautés [OEDC], 2016). Pour ce qui est des villes voisines de la MRC, la municipalité des Cantons de Stanstead détient pour sa part une population de villégiature à 63 %, tandis que la municipalité d'Ogden d'environ 45 %. Cependant, malgré le fort pourcentage de population permanente à Stanstead, 35 % des travailleurs de la ville effectuent un trajet domicile-travail hors des limites de la ville. Ces travailleurs pourraient être majoritairement rattachés à des emplois qui demandent une plus grande qualification professionnelle, par exemple dans l'administration publique ou privée, puisque le niveau d'éducation de la ville de Stanstead est très bas, l'un des plus faibles de la région avec 67 % de la population qui possèdent un diplôme d'étude secondaire ou moins (Statistique Canada, 2016). Les employeurs doivent donc prévoir le recrutement du personnel hors des limites de la ville selon les compétences demandées. De plus, la situation actuelle de 2020 avec la pandémie de COVID-19 encourage d'autant plus le développement du télétravail. Conjuguée au phénomène de navettage hors des limites de la ville, cette situation pourrait

expliquer en partie la baisse démographique enregistrée par la ville ainsi que ces projections négatives. (MRC de Memphrémagog, 2019)

Bref, l'industrie du granite permet d'offrir un bassin d'emplois important pour la municipalité et encourage en quelque sorte la permanence des habitants sur le territoire. Toutefois, le travail à distance est une réalité qui existe déjà et pourrait se voir augmenter dans les prochaines années, tout comme une réduction de la population en parallèle.

2.2.2 Les politiques de développement territorial

Les politiques de développement territorial font référence aux politiques qui favorisent la centralisation de l'organisation du territoire dans la concentration géographique du capital de production. En effet, des politiques telles que la fermeture de petites communautés, la fusion de municipalités, et les modes inévitables de décentralisation des pouvoirs ont eu l'effet de favoriser la marginalisation des territoires éloignés. (Ahern, 2013)

À partir du milieu du 20^e siècle, plusieurs commissions d'enquête se lancent dans l'étude d'une réorganisation des municipalités. La conclusion a été de lancer la mise en commun des ressources pour assurer un financement adéquat pour les infrastructures et les services municipaux sur l'ensemble du territoire, tout en recherchant une plus grande efficacité administrative et une équité fiscale. Par la suite, les MRC seront conçues en 1979 et auront comme objectif de promouvoir l'autonomie locale, le développement régional et la concertation entre municipalités. Cette nouvelle division territoriale marquera un premier pas vers la décentralisation de certains pouvoirs du gouvernement national. (MAMH, s. d.a)

Pour ce qui est de la ville de Stanstead, la fusion des trois petites municipalités, soit Rock Island, Stanstead Plain et Beebe Plain, aura eu de grands impacts dans l'organisation de la ville, surtout au niveau administratif. D'abord, la fusion de ces trois communautés a créé une certaine disparité entre le secteur de Beebe et le reste de Stanstead. En effet, le village de Beebe ne détient pas l'avantage d'être situé au côté de l'autoroute comme le village de Rock Island et de Stanstead Plain, principale entrée de la municipalité. Ces deux derniers secteurs, en plus de la présence du principal axe de transport, profitent aussi d'un poids démographique plus grand et de la majorité des services commerciaux et institutionnels de base, tels que l'épicerie, la pharmacie, les écoles, l'hôtel de ville et autres. Cependant, avant la fusion, le village de Beebe possédait une plus grande liberté au niveau de la gestion de son territoire et de son budget qui n'était pas influencé par celui du reste de Stanstead. De ce fait, cette situation mène à une rivalité entre les deux secteurs urbains au niveau du partage des ressources. La ville de Stanstead doit donc souvent agir en « double » pour

satisfaire la disparité entre les citoyens de Beebe et du reste de sa ville. Toutefois, cette situation s'accompagne aussi d'une plus grande facture dans l'offre de services et d'équipements publics. Par exemple, l'organisme « Centre d'action bénévole de Stanstead » a dû prévoir un bureau dans les deux secteurs pour desservir la clientèle d'une ville qui est pourtant de moins de 3 000 habitants. De plus, Beebe détient aussi un fort sentiment d'appartenance chez ses citoyens, ce qui conduit d'autant plus à une distance entre les deux zones d'urbanisation. La récente fermeture du centre bancaire CIBC de Beebe est un bon exemple qui démontre bien le sentiment de délaissement que ressentent les citoyens du village par rapport au reste de la communauté. La caisse située dans la zone commerciale près de l'autoroute, maintenant le seul centre bancaire de Stanstead, a dû embaucher du nouveau personnel anglophone pour s'adapter à la nouvelle clientèle de Beebe qui concentre plus d'anglophones. (Bellemare, entrevue en personne, 15 octobre 2020)

Par la suite, la fusion a offert à une seule entité l'héritage de trois villages. Cet héritage représente une très grande pression financière pour une ville de la taille de Stanstead. En effet, la mise en commun des villages inclut au niveau administratif la gestion de l'ensemble des services et des infrastructures sur le territoire. Cependant, le budget de la ville est très serré et ne permet plus de soutenir de nouveaux projets, mais seulement l'entretien des infrastructures et des services qui sont déjà en place. La présence de trois stations d'épurations des eaux pour une ville de la taille de Stanstead est un bon exemple d'héritage qui pèse lourd sur le budget de la ville. En effet, une seule station serait réellement nécessaire pour assurer ce service aux citoyens. Toutefois, la fermeture d'une station d'épuration est beaucoup trop dispendieuse pour les recettes annuelles que perçoit la ville. En 2019, la station d'épuration de Rock Island est arrivée en fin de vie et devait être soit rénovée ou fermée. La ville n'a eu d'autre choix que d'investir dans la rénovation de la station d'épuration et de trainer une lourde dette due aux travaux. Ainsi, la ville doit continuer de poursuivre l'entretien des trois stations de traitement des eaux usées dans le futur. Bref, Stanstead est prise aux dépens de ses dépenses qui l'empêchent d'investir dans ses besoins réels, comme il sera soulevé dans la partie suivante sur les facteurs endogènes de la dévitalisation. (Bellemare, entrevue en personne, 15 octobre 2020)

Par après, concernant les regroupements organisationnels régionaux, tels que celui de la MRC Memphrémagog ou du CSSS de Memphrémagog, la ville de Stanstead n'a jamais bien cadré avec le profil des autres municipalités. Stanstead est une ville qui a très peu de points communs avec les municipalités de ces regroupements au niveau de ses besoins et des enjeux auquel elle fait face. Selon Jean-Charles Bellemare, directeur général de la ville de Stanstead et anciennement responsable de redistribuer les ressources financières de la MRC, les stratégies de développement régional reflètent beaucoup mieux les enjeux des autres municipalités que celle de Stanstead qui se retrouve avec des problèmes très particulier. Par exemple, dans la MRC, plusieurs municipalités révèlent une problématique reliée à l'augmentation

excessive de la valeur foncière des terrains, comme à Austin, à Eastman ou à Orford. Pour contrer cette hausse, la MRC a lancé une stratégie règlementaire qui restreint les possibilités dans les dimensions d'un projet de lotissement pour freiner le développement résidentiel. Cependant, contrairement à la majorité de municipalités de la MRC, Stanstead souffre au contraire d'une très faible valeur foncière sur son territoire. Dans certains projets, cette nouvelle mesure règlementaire pourrait s'avérer nuisible au développement de la ville. De même, une grande partie des ressources financières de la MRC ont dernièrement été injecter dans le développement de principaux lieux d'attrait touristique, tels que le secteur du mont Orford ou le secteur du mont Olw's Head. Néanmoins, Stanstead ne profitera pas de ces investissements sur son territoire. Malgré que la MRC soit consciente de la divergence que représente Stanstead sur le territoire, il lui est difficile d'adapter des stratégies et des actions de titre régional, mais qui serait profitable à une seule ville. Bref, les orientations de développement régional seront toujours plus adaptées aux réalités de l'ensemble des municipalités que celle de la réalité singulière de la ville de Stanstead.

2.2.3 Les contraintes géographiques

La ville de Stanstead se trouve à une extrémité de la région estrienne qui la positionne à une distance considérable des principaux centres urbains régionaux, tels que Sherbrooke. Malgré tout, Stanstead se démarque entre autres par la présence de l'axe de transport important que représente l'autoroute 55. Cependant, ce corridor de transport favorise surtout une population de passage qui n'est pas directement profitable à Stanstead. De plus, Stanstead est localisée sur un territoire de faible taille, enclavé entre les municipalités côtières du lac Memphrémagog, les États-Unis et des territoires ruraux peu peuplés. En somme, la dimension et la localisation de son territoire ne permettent pas à la ville de profiter des avantages du tourisme et de la villégiature, comme les municipalités voisines (Joubert, entrevue en personne, 20 octobre 2020). Néanmoins, Stanstead possède un important patrimoine architectural qui offre un potentiel d'attraction touristique, mais négligeable (Ville de Stanstead, 2018).

D'abord, concernant la présence de l'autoroute 55, cet axe fait de Stanstead un lieu de transit important dans la région et un point de contact central avec les États-Unis (Ville de Stanstead, 2012a). Par ailleurs, selon Jean-François Joubert, urbaniste pour la ville de Stanstead depuis plus de quatre ans, l'autoroute a fortement favorisée la concentration du développement commercial au pourtour de la principale entrée et sortie de la ville (voir figure 2.2).

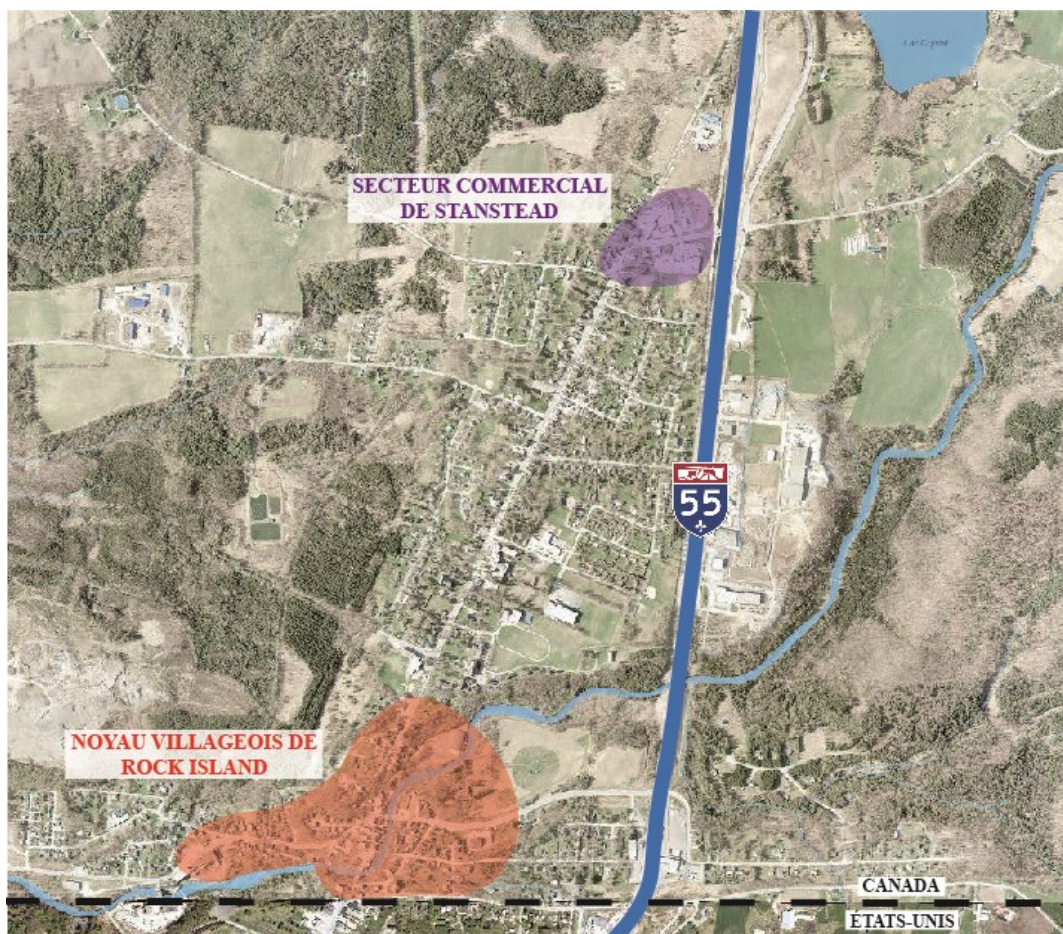


Figure 2.2 Localisation du secteur commercial de Stanstead et du noyau villageois de Rock Island par rapport à l'autoroute 55 (Inspiré de : Joubert, entrevue en personne, 20 octobre 2020)

Cependant, seuls ces quelques commerces profitent véritablement de cette population de transit. De plus, ce développement immobilier plutôt récent², axé pour la plupart sur la présence de l'automobile et du camionnage, n'est pas sans impacts. En effet, ce développement a provoqué le déménagement de plusieurs commerces du centre de Rock Island vers cette extrémité du périmètre d'urbanisation. Aujourd'hui, le noyau villageois de Rock Island en souffre énormément et concentre pratiquement que des locaux commerciaux vacants. Les services commerciaux essentiels que l'on pouvait autrefois trouver, comme l'épicerie, l'institution financière ou les restaurants sont presque tous maintenant localisés dans le secteur commercial près de l'autoroute. Ce phénomène de délocalisation a fortement diminué la vitalité dans les trois secteurs centraux du territoire de la ville de Stanstead.

² La majorité des constructions ont été érigées après l'année 2000 (Ville de Stanstead, s. d.)

De même, avec la présence de la frontière avec les États-Unis, le rayon d'attraction des consommateurs pour les commerces est diminué de près de la moitié. Cette situation est d'autant plus vraie depuis les attentats du World Trade Center à New York qui a provoqué un renfermement des frontières entre le Canada et les États-Unis. Autrefois, les citoyens de Stanstead et de Derby Line (Vermont) pouvaient traverser beaucoup plus facilement la frontière, sans même avoir l'obligation de détenir des papiers officiels comme aujourd'hui. Le village de Rock Island ou de Beebe pouvait à ce moment partager leur rue principale beaucoup plus facilement. Le bassin de population permettait, à ce moment, d'offrir une plus grande vitalité sur le territoire, ainsi que d'unifier le tissu urbain entre les deux pays. Aujourd'hui, la complexité et le resserrement entre les frontières ont grandement affaibli certains secteurs de la ville. Par exemple, la rue principale de Rock Island est devenue en quelque sorte un « cul-de-sac » beaucoup moins accueillant pour la population et les touristes. Cet effet de repoussement est dû entre autres à la présence de la frontière et de ces barrières, ces caméras, ainsi que la réglementation très stricte qui l'accompagne. (Lasserre, 2004)

Ensuite, la ville de Stanstead se différencie de la majorité des municipalités de la région avec son territoire petit, restreint et majoritairement urbanisé. Comme il a été démontré précédemment, les tendances du marché immobilier semblent être beaucoup plus axées sur la villégiature dans la région. Déjà en 1995 le poids des résidences de villégiature sur l'occupation du territoire était en moyenne de 40 % sur l'ensemble de la MRC³ (MRC de Memphrémagog, 2019). Cette situation favorise grandement le développement immobilier ponctuel de type unifamilial dans les municipalités voisines contrairement à celui de la ville de Stanstead qui n'offre pas un territoire pour ce type de clientèle. Comme on observe sur les figures 2.3 et 2.4 à la page suivante, le parc immobilier de la ville de Stanstead a majoritairement été construit avant 1960 contrairement à la municipalité voisine, les Cantons-de-Stanstead, qui c'est pour sa part développer fortement dans les dernières décennies. De plus, ces constructions sont presque entièrement de type unifamilial au Canton-de-Stanstead, contrairement à Stanstead qui offre une plus grande variété de types de logement (voir figures 2.5 et 2.6 à la page 16). Cette situation s'explique par le potentiel de développement dans la ville de Stanstead qui est caractérisé principalement par des terrains de faible taille dans les milieux urbanisés ou en périphérie. Au contraire, les municipalités voisines, telles que les Cantons-de-Stanstead, présentent un territoire majoritairement boisé rattaché à un cadastre offrant de grands terrains. Ce type de terrain est très recherché par les villégiateurs, entre autres pour l'implantation de chalets ou de maisons de catégorie secondaires. Cela explique aussi, en partie, pourquoi la ville de Stanstead a vu très peu de nouvelle construction les dernières décennies sur son territoire. (Joubert, entrevue en personne, 20 octobre 2020)

³ Excluant les principaux centres urbains tels que la ville de Magog-Omerville et la ville de Stanstead qui se trouve sous le 5 %.

Construction des logements

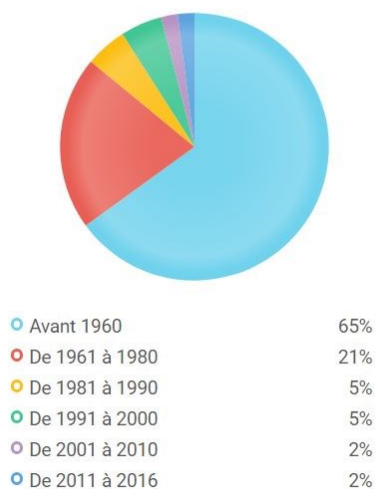


Figure 2.3 Construction de logements jusqu'à 2016 dans la ville de Stanstead (Tiré de : Centris, 2016)

Construction des logements

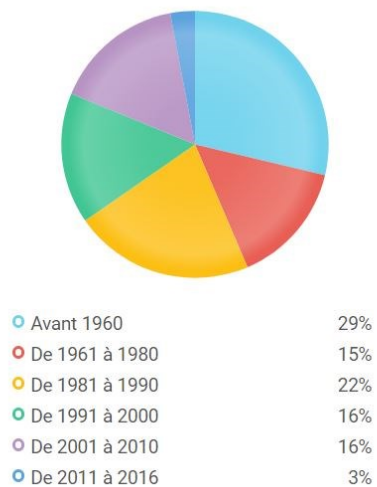


Figure 2.4 Construction de logements jusqu'à 2016 dans la municipalité des Cantons de Stanstead (Tiré de : Centris, 2016)

Type de logements

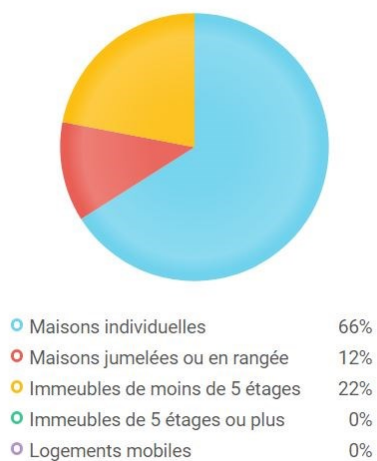


Figure 2.5 Type de logements dans la ville de Stanstead en 2016 (Tiré de : Centris, 2016)

Type de logements

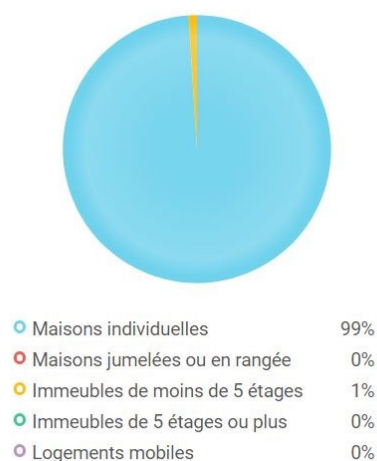


Figure 2.6 Type de logements dans la municipalité des Cantons de Stanstead en 2016 (Tiré de : Centris, 2016)

Malgré tout, quelques secteurs dans la ville offrent un potentiel de développement pour des résidences de villégiature. Selon les permis de construction émis durant les dix dernières années par la ville de Stanstead, 47 % des nouvelles constructions résidentielles se trouvent hors du périmètre d'urbanisation dans un type de logement unifamilial (Joubert, entrevue en personne, 20 octobre 2020). Toutefois, le développement de ces espaces est limité et constitue une forte pression sur les milieux naturels de la ville. Il ne participe pas non plus à la croissance de la vitalité des noyaux villageois et engendre des coûts supplémentaires dans l'offre de services fournis par la ville. En effet, comme l'organisme Vivre en ville⁴ déplore, le phénomène d'étalement urbain « [...] favorise le déclin des cœurs urbains, tandis que plusieurs petites municipalités dévitalisées voient dans l'étalement urbain une façon de favoriser leur développement » (Bennicelli, 2012). La ville de Stanstead est un bon exemple de cette situation. En effet, en 2012, la ville a tenté d'attirer de nouveaux résidents par le développement d'un projet résidentiel de construction unifamiliale dénommé « Domaine des Pionniers » à l'extrémité des limites de la ville. Un total de 31 lots avec service (aqueduc, électricité, etc.) a été mis sur pied dans le but d'animer le marché de la construction et d'offrir un nouveau lieu d'habitation sur le territoire (Ville de Stanstead, 2012b). Encore aujourd'hui, aucun de ces lots n'a été vendu et la ville se rattache à une lourde dette due à l'installation de l'ensemble des infrastructures (Joubert, entrevue en personne, 20 octobre 2020). En effet, cette façon d'aménager nos milieux nécessite des frais qui seront assumés au bout du compte par les villes, principalement pour le financement et l'entretien des infrastructures. Cette façon de gérer l'aménagement du territoire pourrait s'avérer inutile puisque l'investissement injecté dans les nouveaux lotissements et infrastructures pourrait être optimisé pour soutenir les noyaux villageois qui dépérissent et perdre en valeur. Au final, en tentant de combattre la situation de dévitalisation, les petites municipalités deviennent un vecteur de l'étalement urbain et deviennent complètement dépendantes du développement foncier sans pourtant s'enrichir réellement. (Bennicelli, 2012)

2.3 Les facteurs endogènes de la dévitalisation

Maintenant que les facteurs exogènes de la dévitalisation ont été présentés pour la ville de Stanstead, les facteurs endogènes⁵ seront décrits, c'est-à-dire les facteurs que l'on associe au phénomène de la dévitalisation qui découle originairement des facteurs exogènes. En ce qui concerne Stanstead, on parlera entre autres de la diminution et le vieillissement de la population, le faible niveau de scolarité et de

⁴ Vivre en ville est un organisme spécialisé dans les enjeux d'aménagement du territoire et de l'urbanisme (Vivre en ville, s. d.)

⁵ Endogène se définit comme un phénomène produit par la structure elle-même en dehors de tout apport extérieur, par opposition à exogène (Larousse, s. d.)

qualification professionnelle, de l'exode des jeunes, l'appauvrissement de la population, les problèmes sociaux, la dégradation du cadre bâti et la dégradation de l'environnement et la mauvaise gestion des ressources. Ces facteurs seront analysés d'après les données disponibles.

2.3.1 Situation de sous-emplois

Une situation de sous-emplois est une caractéristique que l'on associe régulièrement aux municipalités dévitalisées. Pour ce qui est de Stanstead, le taux d'emplois se situait à 51,8 % comparativement à 59,5 % pour la moyenne québécoise (Statistique Canada, 2016). Malgré que le taux d'emplois soit légèrement plus faible à Stanstead, cette différence ne démontre pas une situation de sous-emplois importante pour la ville. Toutefois, comme décrit précédemment, Stanstead est une ville qui est fortement dépendante de l'industrie reliée au granite. Dans une situation comme telle, la perte de cette source économique pour la ville pourrait s'avérer fatale.

2.3.2 Diminution et vieillissement de la population

Malgré la présence d'emplois dans le domaine des services et de l'industrie, la population de la ville de Stanstead est en constante diminution depuis le milieu du 20^e siècle. En effet, la population qui était autrefois au-dessus de 4 000 habitants est passée aujourd'hui sous les 3 000 habitants (voir le tableau 2.1). Cette diminution représente une variation de population de -22,7 % entre 1951 et 1996, ainsi qu'une variation moyenne d'environ -0,8 % par année de 1996 à 2010 (voir le tableau 2.2). La ville de Stanstead enregistre donc la plus grande baisse de population de la MRC de Memphrémagog (MRC de Memphrémagog, 2019).⁶

Tableau 2.1 Évolution de la population de Stanstead entre 1951 et 2010 (Compilation d'après : MRC de Memphrémagog, 2019, p. 14 et Ville de Stanstead, 2012, p. 5)

Années	1951	1961	1971	1981	1991	1996	2001	2006	2010
Population	4048	4087	3769	3344	3101	3112	3059	2976	2826

⁶ Excluant la municipalité de Stukely et de Stukely-Sud Village dont la variation a été influencée par le changement de limites de territoires entre 1981 et 1991 (MRC de Memphrémagog, 2019).

Tableau 2.2 Variation de la population de la ville de Stanstead entre 1951 et 2010 (Compilation d'après : MRC de Memphrémagog, 2019, p. 14 et Ville de Stanstead, 2012, p.5)

Années	1951 à 1996	1996 à 2001	2001 à 2006	2006 à 2010
Pourcentage (%) de variation de la population	-22,74	-3,4	-2,8	-5,3

Pour ce qui est des perspectives démographiques de la MRC de 2011 à 2036, on prévoit une variation de la population d'environ 20 %, soit la plus forte des MRC en Estrie. Malgré cette forte augmentation, on envisage toujours une baisse de la population de la ville de Stanstead (MRC de Memphrémagog, s. d.b)

Pour ce qui concerne les groupes d'âge que constitue la ville, plus de la moitié de la population à 45 ans et plus (voir figure 2.7). Le vieillissement de la population au Québec est déjà un enjeu d'actualité à laquelle le gouvernement voit un défi (ISQ, 2012). Ce phénomène est d'autant plus vrai pour la ville de Stanstead. La tranche d'âge des 65 ans et plus représente le quart de la population de la ville, contrairement à 18 % pour la province. De plus, la tranche d'âge des 15 à 24 ans est très basse à Stanstead, soit de 9 % contrairement à 13 % pour la ville de Sherbrooke.

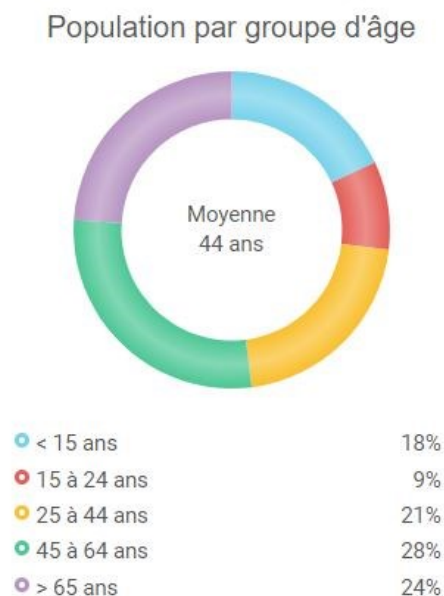


Figure 2.7 Population par groupe d'âge dans la ville de Stanstead en 2016 (Tiré de : Centris, 2016)

Ce faible pourcentage pourrait s'expliquer entre autres par le départ de cette jeune population pour aller effectuer des études dans une autre ville. En effet, la ville de Stanstead ne possède pas d'école publique secondaire, collégiale ou universitaire. Autres que la présence des deux écoles primaires, on retrouve une école secondaire privée, le collège de Stanstead, qui offre des études très dispendieuses et non accessibles à la majorité de la population (Bellemare, entrevue en personne, 15 octobre 2020). Une fois les études terminées, très peu d'emplois à Stanstead se rattachent à une formation universitaire ou collégiale. Comme il a été décrit précédemment, la majorité des emplois se trouve dans le domaine secondaire ou dans les services commerciaux de proximités. Seuls quelques services dans le domaine de l'administration et de l'éducation nécessitent pour la plupart des emplois rattachés à une formation universitaire, et ce, sans parler du phénomène de navettage existant. Par exemple, au début de l'année 2020, sur les sept employés qui travaillaient à l'hôtel de ville dans les différents domaines de l'administration publique, aucun de ces derniers n'habitait à ce moment sur le territoire de la ville de Stanstead (Bellemare, entrevue en personne, 15 octobre 2020). (Statistique Canada, 2016)

2.3.3 Faible niveau de scolarité et faible qualification professionnelle

La population de la ville de Stanstead présente un faible niveau d'éducation (voir figure 2.8). On trouve seulement 19 % de la population qui possède un diplôme d'études supérieur et, de ce chiffre, que 8 % sont d'origine universitaire. Comme le propose la section précédente, ce contexte pourrait expliquer une situation de navettage à l'extérieur de la municipalité pour des postes qui demande une plus grande qualification.

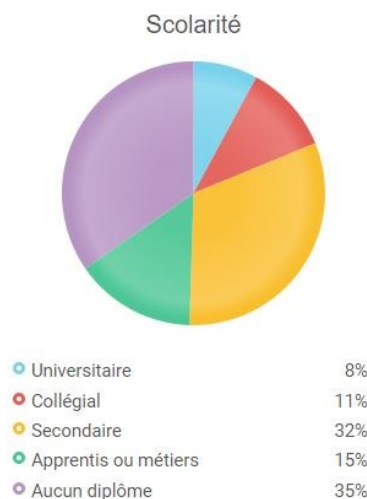


Figure 2.8 Niveau de scolarité dans la ville de Stanstead en 2016
(Tiré de : Centris, 2016)

Au total, on parle de plus de 35 % des habitants de la ville qui ne possèdent aucun diplôme et de 32 % qui détiennent un diplôme d'études secondaires seulement. Cette réalité pourrait en partie justifier le faible revenu moyen chez les habitants de la ville, et par ce fait, favoriser la précarité financière et l'appauvrissement de la population. (Statistique Canada, 2016)

2.3.4 Appauvrissement de la population

Il est difficile de définir ce que représente l'appauvrissement d'une population. Toutefois, selon le dernier recensement de Statistique Canada en 2016, il est évident que le revenu des habitants de la ville de Stanstead est beaucoup plus faible que celui des villes voisines. Effectivement, plus de la moitié de la population se trouve dans la première tranche de revenu, soit de 50 000 \$ et moins par année. Le revenu moyen est de 51 971 \$, tandis que dans la municipalité voisine, celle des Cantons-de-Stanstead, on trouve un salaire moyen de 91 755 \$ par année (voir figure 2.9 et 2.10). De plus, 12 % de la population de la municipalité des Cantons de Stanstead se trouve dans la dernière tranche de revenu de 150 000 \$ et plus par année, tandis qu'à Stanstead c'est seulement 1 % de la population qui s'y trouve. Le faible niveau d'éducation que l'on retrouve à Stanstead et la faible diversité d'emplois spécialisés pourrait entre autres expliquer cette disparité entre le salaire des plus riches et des plus pauvres. De plus, en 2016, Stanstead détenait pour les personnes âgées de moins de 65 ans un taux d'assistance social supérieur à celui de la province (OEDC, 2016).

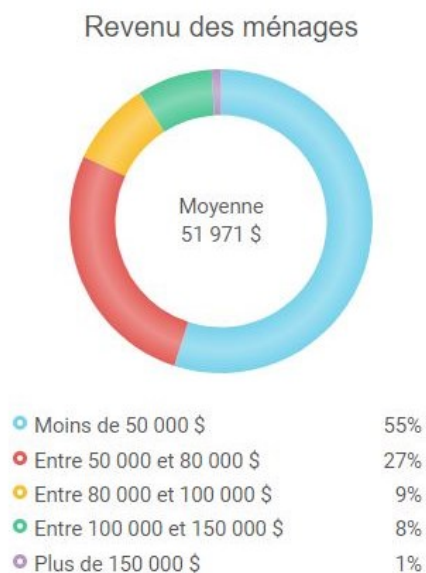


Figure 2.9 Revenu des ménages de la ville de Stanstead en 2016 (Tiré de : Centris, 2016)

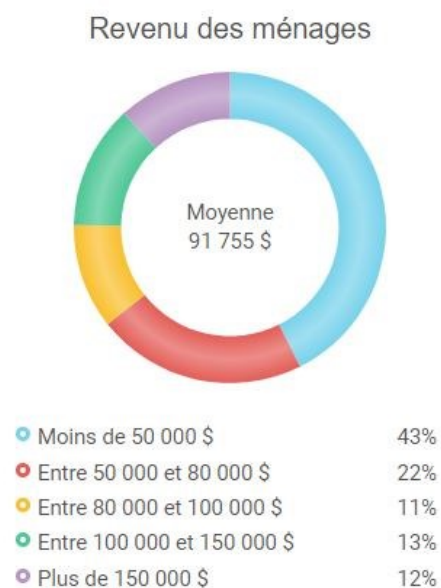


Figure 2.10 Revenu des ménages de la municipalité des Cantons de Stanstead en 2016 (Tiré de : Centris, 2016)

2.3.5 Problèmes sociaux

Peu d'information est disponible sur les problèmes sociaux dans la ville de Stanstead. Toutefois, selon l'analyse des différentes données concernant le type d'emplois disponible, le faible taux de scolarité, le faible revenu moyen et l'état vétuste du cadre bâti, il est possible de croire que plusieurs problèmes sociaux sont présents dans la ville. De plus, la communauté de Stanstead est l'une de celle où l'on retrouve le plus de situations d'incapacité dans la population en Estrienne. L'incapacité chez une personne se définit par un déficit au niveau physique, mental ou les deux et ne tient pas compte des gens vivant dans des ménages collectifs (ex. CHSLD, hôpitaux, maisons de chambres). Par exemple, on pourrait parler d'une personne qui a de la difficulté à entendre, à voir, à communiquer, à marcher, à apprendre ou à faire d'autres activités semblables, ou lorsque la quantité ou le genre d'activités (maison, travail, école, déplacements, loisirs) sont réduits en raison d'un état physique ou mental, ou d'un problème de santé. (OEDC, 2016)

La communauté de Stanstead est aussi dans celle qui comporte un indice de défavorisation matérielle⁷ le plus faible de l'Estrie. Elle détient aussi d'un indice de défavorisation sociale⁸ plutôt faible, mais qui est influencé par les données de la ville d'Ogden et des Cantons de Stanstead. En effet, la communauté de Stanstead au sens que l'entend l'OEDC comprend les trois municipalités, pourtant bien différentes. (OEDC, 2016)

2.3.6 Dégradation du cadre bâti

On retrouve dans la ville de Stanstead certains secteurs comportant un cadre bâti très dégradé, parfois même abandonné. Ces bâtiments se trouvent pour la plupart dispersés dans les vieux secteurs de la ville, majoritairement dans l'ancien village de Rock Island. En effet, Rock Island est un secteur qui présente particulièrement quelques quartiers où les bâtiments sont dans un état vétuste (Joubert, entrevue en personne, 20 octobre 2020). Par exemple, sur la portion de la rue Dufferin à Rock Island qui représentait autrefois le cœur de la ville de Stanstead, la vieille épicerie qui fournissait à l'époque les différents villages est aujourd'hui complètement abandonnée (voir figure 2.11). Le bâtiment est aujourd'hui nuisible au niveau visuel, mais aussi en terme de sécurité et s'avère défavorable au développement de ce secteur.

⁷ L'indice de défavorisation matérielle est composé de la proportion de personnes de 15 ans ou plus sans certificat ou diplôme d'études secondaires, du ratio emploi/population chez les 15 ans ou plus et du revenu moyen des personnes de 15 ans ou plus. (OEDC, 2016)

⁸ L'indice de défavorisation sociale est composé de la proportion de personnes de 15 ans ou plus vivant seules dans leur domicile, la proportion de personnes de 15 ans ou plus séparées, divorcées ou veuves et de la proportion de familles monoparentales. (OEDC, 2016)



Figure 2.11 Bâtiment abandonné qu’occupait autrefois l’épicerie de la ville
 (Tiré de : Joubert, entrevue en personne, 20 octobre 2020)

La problématique de la dégradation du cadre bâti est d’ailleurs bien connue par la ville. Depuis déjà plusieurs années la ville tente de retirer ou améliorer ces bâtiments à caractère nuisible. Toutefois, il est très difficile, coûteux et demande énormément de temps à la ville pour pouvoir engager une action de la part des propriétaires qui ont souvent peu de moyen et d’intérêt à changer la situation. La ville a par ailleurs résolu un budget de 100 000 \$ pour l’année 2021 pour tenter d’améliorer la situation qui sera investie en grande partie pour l’embauche de professionnel dans le domaine juridique et technique au bâtiment. (Bellemare, entrevue en personne, 15 octobre 2020)

2.3.7 Sentiment d’appartenance

La ville de Stanstead, comparativement à ce que l’on peut identifier dans une municipalité dévitalisée, possède un fort sentiment d’appartenance chez sa population. Ce sentiment d’appartenance provient en grande partie de la prédominance de la communauté anglophone sur le territoire. Effectivement, en 2016, 24,2 % de la population locale ne peut s’exprimer dans la langue française, la plus importante proportion enregistrée en Estrie (OEDC, 2016). Cependant, l’unique connaissance de la langue anglaise chez la

population peut être nuisible à certaines personnes qui ne sont pas portées à sortir de la municipalité pour demander de l'aide lorsque le besoin se présente. En effet, certains services sont disponibles seulement en français, autant pour la ville que pour les services provinciaux. (Bellemare, entrevue en personne, 15 octobre 2020)

2.3.8 Dégradation de l'environnement et mauvaise gestion des ressources

L'environnement est très peu représenté dans le budget de la ville de Stanstead. Le budget accordé à l'environnement est de seulement 1 000 \$ pour l'année 2019-2020 et n'a pas été modifié depuis la dernière année. De plus, seulement 3,8 % du budget est accordé à l'aménagement du territoire, l'urbanisme et le développement, dont 2 000 \$ est accordé au logement social. Par contre, 20 % du budget est accordé au domaine du transport et des services. La place de l'automobile dans la ville de Stanstead représente au finale une grande part du budget en plus d'une forte pression sur l'environnement. (Ville de Stanstead, 2019)

Ensuite, comme il a été précisé dans la partie sur les contraintes géographiques, la pression du développement urbain sur les zones blanches et sur la périphérie des principales zones urbaines de la ville provoque la perte d'habitats pour une bonne variété d'écosystèmes. La dépendance que la ville détient au niveau du développement pour augmenter ses revenus de taxation ne favorise pas une vision favorable à la protection des milieux naturels. La ville de Stanstead ne possède par ailleurs aucun plan administratif en lien avec l'environnement et aucune stratégie pour sa protection. Bref, l'environnement ne semble pas être une priorité, d'autant plus que la ville ne possède presque aucune ressource pour s'y faire.

2.4 En résumé

Le phénomène de la dévitalisation réfère à la perte de vitalité d'une communauté au niveau de sa sphère sociale, économique, démographique, politique et culturelle. Toutefois, chaque communauté comporte ses propres défis et enjeux et il est très difficile de cadrer la définition du phénomène pour l'ensemble du territoire. Les problématiques qui se rattachent à la dévitalisation d'un secteur du territoire seront les principales bases pour définir le phénomène et le comprendre.

Pour ce qui est de la ville de Stanstead, son portrait spécifique et sa position géographique sont ce qui la rend si singulière dans la région estrienne. Dans le cas de Stanstead, le phénomène de la dévitalisation s'amorce en grande partie à la suite de la délocalisation de certaines industries à l'origine de la prospérité du village, mais aussi de la perte de son statut d'importance régional au profit du développement d'autres

municipalités entraînant le déménagement de l'offre des services commerciaux et institutionnels. Il faut ajouter à cela les difficultés liées au politique de développement territorial, entre autres par la fusion des trois villages et de leur intégration dans la MRC de Memphrémagog. En effet, la fusion a créé une certaine rivalité au niveau du partage des ressources dans la ville et une augmentation des responsabilités due à la gestion des infrastructures et des services publics. La ville récupère une recette qui ne représente pas le coût réel des besoins de ses citoyens. De plus, la ville ne s'arrime pas du tout avec les autres municipalités des regroupements régionaux à laquelle elle est incluse. De ce fait, Stanstead est souvent mal comprise et supportée de la mauvaise façon dans sa région. Bref, les ressources qui lui sont disponibles ne représentent souvent pas très bien ses besoins.

Finalement, ces facteurs exogènes au phénomène expriment bien ce qui a engendré la dévitalisation de la ville. Pour ce qui est de Stanstead, la dévitalisation s'exprimera par la perte d'emplois professionnels et spécialisés, la diminution et le vieillissement de la population, un faible niveau de scolarité et de qualification professionnelle, l'appauvrissement de la population, l'augmentation des problèmes sociaux, une perte de la vitalité des noyaux villageois et la dégradation du cadre bâti, un isolement régional, la dégradation de l'environnement et la mauvaise gestion des ressources. Stanstead possède donc son propre « cercle » de la dévitalisation comme aura schématisé Bernard Vachon pour généraliser le problème. De même, l'indice de dévitalisation lancé par le gouvernement ne reflète pas l'ensemble des réalités que subissent les territoires dévitalisés et est fortement axé sur l'aspect économique. Toutefois, selon la tendance démographique négative, accompagnée d'un taux de travailleur et d'un revenu médian beaucoup plus faible que dans le restant du Québec, ces facteurs expliquent en grande partie pourquoi la ville de Stanstead affiche un indice de vitalité économique aussi faible.

L'aménagement durable se révèle à avoir été un moteur de vitalité pour certaines communautés. Revoir la planification et l'aménagement de la ville de Stanstead pourrait être le coup d'envoi pour la revitalisation et la guérison des problèmes reliés à la dévitalisation.

3. PROPOSITION D'UNE STRATÉGIE DE REVITALISATION

Ce chapitre met sur table une stratégie générale qui permet de favoriser la revitalisation d'un milieu ou d'une municipalité. Pour répondre au principal objectif, cette stratégie permet d'offrir une structure dans l'élaboration d'un plan de revitalisation de la ville de Stanstead par l'encadrement des projets qui seront proposés pour lancer le processus. Il faut comprendre que les différentes étapes proposées se déploient toujours selon un contexte bien unique associé au territoire à l'étude et peuvent être appliquées de façon simultanée. En effet, il ne pourrait pas y avoir une recette unique qui permettrait de résoudre un phénomène aussi complexe que celui de la dévitalisation. Comme il a été analysé pour la ville de Stanstead, chaque lieu possède ses propres enjeux, ses défis, son profil et sa position géographique particulière qui serviront de base pour la mise en œuvre d'une stratégie favorable à la revitalisation. Les étapes qui sont proposées dans ce chapitre représentent néanmoins le fondement nécessaire pour permettre à un territoire d'enclencher la revitalisation de son milieu de façon durable.

La structure proposée pour l'élaboration d'une stratégie de revitalisation commence d'abord par la connaissance du milieu d'intervention et la compréhension de la communauté. Ensuite, la consultation de la communauté et sa participation est une étape obligatoire à la réussite de la stratégie. Par après, un projet concret durable doit être élaboré en collaboration avec la communauté et mis en œuvre selon un plan bien défini qui permettra de répondre au besoin du milieu. Finalement, le suivi et l'évaluation du projet doivent être rigoureusement appliqués pour garder le projet à jour selon les besoins de la communauté au fil du temps.

3.1 Connaître et comprendre le milieu d'intervention

Il est primordial de bien connaître son territoire pour pouvoir intervenir selon le contexte particulier qui le caractérise. Parfois, au niveau de l'administration municipale, il pourrait sembler que la compréhension du territoire et la connaissance des besoins de la communauté sont les éléments d'une étape qui est déjà acquise. Toutefois, cette étape demande la réalisation d'une analyse exhaustive et précise de son territoire, ainsi qu'une consultation directe avec les citoyens, afin de connaître les forces et faiblesses du milieu, les besoins, les aspirations et les intérêts de la communauté. La réalisation d'une analyse permet aussi de mettre en perspective les différents potentiel et contrainte du territoire, autant au niveau de l'aménagement et de l'environnement, que sur l'aspect économique, social et culturel. En général, c'est par habitude ou par manque de recul qu'une municipalité préconçoit une représentation simplifiée de sa communauté, parfois fautive. C'est pourquoi il est essentiel d'assurer l'élaboration d'une analyse globale et rigoureuse de son

territoire, mais aussi pour assurer la mise à jour des informations. Cette base permettra ensuite de diriger les prochaines étapes de la stratégie selon les particularités du territoire et de choisir les bons projets avec un ordre de priorité adéquat qui favoriseront le développement de la communauté visée. (MAMH, 2010b)

Apprendre à connaître son territoire peut se faire de plusieurs façons. D’abord, un bilan des interventions et des principales actions de soutien à la communauté mené par la municipalité dans le passé pourrait être analysé. Cette rétrospection pourrait permettre de voir ce qui a bien ou plus moins bien fonctionné dans le passé et de connaître l’opinion du public sur différents projets qui ont été élaborés. Par exemple, la récente démolition de l’ancien couvent sur la rue Dufferin à Stanstead a sollicité beaucoup de frustration auprès de la communauté. Selon un récent article sorti dans un quotidien local, pour certaines personnes ce bâtiment représentait les vestiges de l’ancienne école primaire qu’ils ont fréquenté durant le passé et l’un des édifices les plus admirables de la ville (Deschênes, 2020). Cette situation peut montrer en quelque sorte l’importance du patrimoine architectural de la ville pour certains citoyens de Stanstead, une ville déjà reconnue pour son cadre bâti historique (Ville de Stanstead, 2018). À Stanstead, on trouve aussi le projet d’ensemble résidentiel du « Domaine des pionniers », comme décrit dans la partie 2.2.3, qui avait été lancé pour favoriser le marché de la construction et l’arrivée de nouveaux habitants (Ville de Stanstead, 2012b). Toutefois, cette action lancée par le conseil municipal a été un échec et révèle une bonne expérience à ne pas répéter. (MRC Brome-Missisquoi, 2020)

La création d’inventaires des principales caractéristiques du territoire peut aussi s’avérer à être très bénéfique. Plusieurs éléments peuvent être intégrés dans un inventaire, tel que les terrains vacants, les locaux ou les immeubles vacants, les milieux naturels d’intérêt, les bâtiments dégradés ou abandonnés, la présence d’espèces vulnérables, les bâtiments patrimoniaux, les pistes cyclables, et bien d’autres. Connaître l’ensemble de ces éléments sous forme d’inventaire permet de répondre plus facilement aux besoins de la communauté en offrant une perspective sur ce qui existe et ce qui manque sur le territoire. Idéalement, les inventaires pourraient être cartographiés pour faciliter la compréhension spatiale des données et mieux diriger par la suite les projets sur le territoire. Par exemple, créer un inventaire des locaux commerciaux vacants ou des terrains vacants sur le territoire de Stanstead permettrait à l’administration municipale de mieux conseiller les promoteurs vers les secteurs appropriés pour leur projet dans la ville. Autrement, cartographier les milieux naturels d’intérêt ou la localisation des espaces vulnérables favoriserait la protection de ces secteurs, souvent méconnue par la ville ou la communauté. De plus, une carte illustrant les potentiels et les contraintes dans la planification et l’aménagement du territoire pourrait aider les décideurs publics dans la prise de décisions. Par exemple, la frontière avec les États-Unis pourrait être représentée comme une contrainte d’aménagement, tandis qu’un espace vert serait représenté comme un potentiel d’attraction pour la communauté. (MRC Brome-Missisquoi, 2020)

Effectuer une validation par une étude sur la capacité de support des milieux naturels, des infrastructures et services municipaux est aussi fortement recommandé pour connaître l'efficacité des éléments déjà en place afin d'établir un ordre des priorités dans les besoins de la communauté. Par exemple, la ville de Stanstead fait partie intégrante du réseau de sentiers touristique de vélo Nature Tomifiobia et attire beaucoup de touristes dans la région (Tourisme Cantons-de-l'Est, s. d.). De plus, Stanstead possède une forte population permanente, comme il a été démontré précédemment, qui emprunte peut-être le vélo comme moyen de transport fonctionnel sur le territoire. Une étude sur l'utilisation du vélo sur le territoire de la ville et sur la fonctionnalité de la piste cyclable emprunté par les touristes pourrait mettre en perspective les besoins au niveau des infrastructures cyclables sur le territoire. (MRC Brome-Missisquoi, 2020)

Ensuite, établir un portrait de la communauté est une étape primordiale pour bien comprendre sa population. Plusieurs données peuvent être récupérées à partir de Statistique Canada, par exemple, sur la démographie, les groupes d'âge, la répartition des ménages selon le revenu, la proportion de propriétaires et locataires, le niveau d'éducation et bien autres informations. Il peut aussi s'avérer intéressant d'établir un portail à partir du rôle d'évaluation de la municipalité pour comptabiliser des données sur le type de bâtiments (unifamilial, multilogement, etc.), l'année de construction, la valeur des terrains et des bâtiments, etc. Analyser la dynamique du marché immobilier à partir des informations disponibles auprès des entreprises immobilières peut aussi donner certains indices sur les besoins en termes d'habitation. Ces informations seront utiles pour orienter les actions en fonction des caractéristiques de la communauté. (MRC Brome-Missisquoi, 2020)

Bref, connaître et comprendre le territoire dévitalisé aide à mieux cerner le phénomène selon le contexte particulier dans lequel il se situe. Cela permet aussi de mettre en perspective les forces et faiblesses de la collectivité, tout en révélant les besoins et les aspirations de la population. La participation citoyenne sera abordée dans le point suivant.

3.2 Élaboration d'une vision pour la collectivité avec la participation citoyenne

Une fois que la connaissance du territoire d'intervention a bien été acquise, la création d'une vision pour l'avenir et le développement de la communauté doit être établie. Cette vision doit être réfléchie avec l'ensemble de la population et doit refléter les besoins et aspirations de chacun. La vision aura comme principal objectif d'être la base de l'action politique et administrative dans la prise de décision. Elle sera aussi la ligne directrice dans l'élaboration de projets publics et devra influencer le secteur privé dans la réalisation de ceux-ci.

Cependant, qu'est-ce que veut réellement dire la participation citoyenne? Dans le cas de la consultation citoyenne, elle représente une méthode nécessaire dans la première étape de la stratégie, soit pour comprendre et découvrir la communauté incluse sur le territoire. L'utilisation de sondage, par exemple, est une bonne façon de consulter sa population pour en tirer des informations. À la différence de la consultation citoyenne, la participation est celle qui inclura les citoyens d'un territoire dans l'élaboration et l'application d'un projet commun adapté au milieu de vie souhaité. C'est le moment d'effectuer le questionnement sur les désirs concrets des citoyens et de construire un projet où les citoyens seront autant impliqués que la municipalité selon une méthode organisationnelle qui définit les rôles de chacun. Par exemple, la participation citoyenne peut se faire à l'aide de la création de comités exécutifs, de rencontre de travail, de convocation à une période d'information, de conférence, etc. Au final, le ralliement de la population et son intégration dans les décisions et projets municipaux sont la clé pour favoriser la revitalisation d'une communauté souhaitée par son ensemble. (MRC Brome-Missisquoi, 2020)

La participation citoyenne offre aussi une valeur ajoutée dans la réalisation d'un projet. Les citoyens qui vivent le quotidien de leur rue, de leur quartier et de leur ville enrichissent l'analyse avec leur perception et leur connaissance de celle des experts. Les citoyens sont en quelque sorte « les experts des problèmes vécus et des besoins d'un milieu, tandis que les professionnels sont les experts de la planification, de l'aménagement et des solutions techniques » (Centre d'écologie urbaine de Montréal [CEUM], 2015). En somme, la participation citoyenne offre une multitude de bénéfices, comme présenté ci-dessous :

- Compléter les connaissances techniques des professionnels;
- Offrir un ordre de priorité par rapport aux besoins et milieux d'intervention;
- Bonifier les propositions des professionnels;
- Encourager l'interaction entre les différents acteurs de la communauté;
- Favoriser l'acceptabilité sociale d'un projet;
- Aider la compréhension des différents enjeux de la municipalité par la population;
- Favoriser une gouvernance démocratique;
- Assurer le maintien à long terme des projets et encourager la réalisation de nouveau. (CEUM, 2015)

Au contraire, lorsqu'une municipalité ne favorise pas de mesures pour l'implication des citoyens dans le processus de décision, il peut arriver que les citoyens réagissent fortement lorsqu'un projet est en cour d'approbation dans leur milieu. Cette situation peut mener à des tensions locales et créer un sentiment de crainte chez les promoteurs pour la proposition de projets. Sans aucune vision et stratégie d'implication citoyenne, les décisions du conseil ou de l'administration municipale sont souvent pris au cas par cas, ils peuvent s'avérer contradictoire et ne reflètent pas toujours les réels besoins de la communauté. De plus, le conseil municipal ou les comités décisionnels (par exemple le comité consultatif d'urbanisme) peuvent

parfois avoir certaines difficultés à refuser des projets qui ne reflètent pourtant pas le souhait des citoyens aux dépens de favoriser le développement de la ville et la création d'une nouvelle source de revenus sur le territoire. Cependant, avec une vision établie en collaboration avec la communauté, il est plus facile de situer la validité d'un projet sur un territoire en fonction des aspirations citoyennes et d'établir un compromis avec les promoteurs pour ajuster ce projet selon les réels besoins de la communauté. (MRC Brome-Missisquoi, 2020)

La ville de Stanstead a d'ailleurs fait preuve d'un bel exemple de participation citoyenne concernant un enjeu qui s'apparente à l'autonomie alimentaire des résidents. Face à l'opposition de certains citoyens concernant la réglementation municipale qui interdit la possibilité de détenir des poules à l'intérieur du périmètre urbain, la ville de Stanstead a organisé une séance d'information pour connaître l'opinion des résidents face à cet enjeu. Avec la participation de plus d'une vingtaine de citoyens, les discussions ont soulevé plusieurs points forts et points faibles concernant l'interdiction en vigueur. Aujourd'hui, la ville de Stanstead ouvre le terrain pour autoriser éventuellement les citoyens à posséder des poules dans le périmètre urbain, incluant certaines normes d'application. Cette séance d'information a permis finalement à la ville de mieux connaître les aspirations de sa communauté, offrir des connaissances supplémentaires sur l'enjeu soulevé et créer une interaction entre le conseil et les citoyens. (Bellemare, entrevue en personne, 15 octobre 2020)

3.2.1 Proposition d'une méthode d'application de la participation citoyenne

Le gouvernement québécois reconnaît de plus en plus le rôle de proximité des municipalités avec la population. Pour ce faire, le MAMH a établi le « Guide d'élaboration d'une politique de participation publique » pour les municipalités qui souhaitent se doter d'une politique de participation publique dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Toutefois, cette démarche vise entre autres à la participation du public lors de la modification des règlements d'urbanismes ou municipaux, mais elle offre une bonne base qui pourrait être utilisée dans plusieurs contextes. La politique ne représente pas non plus une démarche unique qui sera appliquée de manière uniforme à l'ensemble des projets. Selon l'importance d'un projet, le niveau d'impact sur un milieu ou encore la population concernée, différentes approches peuvent être proposées dans le but de favoriser une meilleure communication et d'obtenir un résultat satisfaisant. Plusieurs moyens de communication sont proposés pour atteindre le public, tel que le site Web de la municipalité, les journaux, bulletin d'information, envois postaux, médias sociaux et autres. Le guide fait aussi part d'exemples de mesures de participation publique qui pourraient être utilisées afin de favoriser l'implication des citoyens dans le processus décisionnel. Par exemple, le guide propose et décrit quatre

principales étapes à la participation publique, soit les mesures d'informations, les mesures de consultation, les mesures de participation active et les mesures de rétroaction. Finalement, le guide propose la réalisation d'une analyse des principaux impacts prévisibles d'un projet sur la population divisée selon trois grandes dimensions suivantes : impacts sociaux, impacts économiques et impacts environnementaux. Sous forme d'une grille, cette analyse peut permettre d'anticiper les impacts d'un projet sur une communauté et d'effectuer une meilleure planification des mesures de participation citoyenne lancée par une municipalité. (MAMH, 2018)

Le CEUM a aussi préparé un guide fortement intéressant sur le concept d'urbanisme participatif, un concept qui prône la participation des citoyens durant la prise de décision et la mise en œuvre de projet en urbanisme. Le CEUM définit l'urbanisme participatif comme étant « [...] une démarche qui recèle un fort potentiel pour transformer la ville et ses quartiers avec les citoyens ». Le guide du CEUM a pour objectif d'outiller les intervenants et les citoyens en leur proposant plusieurs étapes à suivre, des acteurs à inclure, ainsi que des outils et des ressources de références pour favoriser la participation citoyenne. Un total de six grandes étapes est proposé dans le guide, soit le démarrage du projet, la compréhension des enjeux, l'exploration des solutions, la décision des scénarios, l'action collective et l'inauguration des projets. Au final, ce guide suggère un outil de participation citoyenne qui pourra être utile à l'ensemble de l'étape proposée dans cette stratégie de revitalisation. (CEUM, 2015)

3.2.2 Les facteurs favorables et défavorables à la participation citoyenne

Une étude réalisée sur le point de vue des citoyennes et des citoyens du Nord de Lanaudière sur leur participation dans le processus d'animation et de développement de leur territoire à démontrer plusieurs facteurs qui sont favorables ou défavorables à la participation citoyenne. Sur l'ensemble des facteurs favorables à la participation citoyenne, en voici quelques-uns :

- La contribution à l'avancement des intérêts personnels et collectifs par un souci d'intervenir sur leur préoccupation locale. Par exemple, la protection de l'environnement, la promotion de produits locaux, la sauvegarde du patrimoine, l'embellissement de leur milieu, le bien-être des jeunes, des familles et des aînés, etc.;
- Un fort sentiment d'appartenance face à la communauté est d'autant plus motivant pour s'investir sur les lacunes locales. Pour ces citoyens, le territoire présente une richesse incontournable qui mérite d'être préservée et soutenue;

- Une démarche bien organisée à l'aide d'une méthode simplifiée et accessible au public ainsi que l'aide de compétences professionnelles via une personne-ressource et à leur connaissance du processus;
- La prise en compte du point de vue des citoyennes et citoyens, de leurs opinions sur l'avenir de la communauté, de l'élaboration des priorités, des solutions et des actions;
- La retombée des démarches et la présentation de résultats concrets représentent une source de fierté et de motivation pour le public, et ce, à court terme comme à long terme;
- La diversité dans la représentativité des citoyennes et citoyens (sexe, âge, provenance dans la ville, professions et éducation, etc.) offre une plus grande diversité d'idées et d'opinions, et encourage une synergie stimulante;
- La mise en œuvre d'un projet qui soit concret. (Forest et St-Germain, 2010)

Pour ce qui est des facteurs défavorables à la participation citoyenne, il est certain qu'il ne faut pas aller en opposition avec les facteurs favorables énumérés. Par exemple, la priorisation des engagements (le manque de temps ou la lenteur de la démarche), le manque de sentiment d'appartenance d'un milieu, le manque de soutien professionnel, les délais de mise en œuvre d'un projet concret sont tous des éléments qui seront défavorables à la participation citoyenne. Selon l'étude, on note toutefois quelques éléments supplémentaires qui sont défavorables à la démarche de participation :

- La lourdeur de l'investissement personnel pour les bénévoles impliqués, comme la fréquence des rencontres ou les multiples tâches qui doivent être accomplies pour la réalisation d'un projet;
- Une mauvaise dynamique au sein des différents groupes ou comités par une attitude négative ou non respectueuse, manque de ponctualité et d'intérêt, mauvaise communication, etc.;
- Le faible taux de participation de la communauté, le manque d'équilibre entre la représentation citoyenne et celle des organisations du milieu et l'absence de leader rassembleur (peu de participant impliqué dans la démarche);
- Le manque de circulation au niveau de l'information, par exemple entre les différents groupes ou comités ou un manque dans la transmission de l'information sur l'ensemble du territoire et aux différents acteurs clés;
- Obstacles liés à la mise en œuvre des projets, comme le manque d'expertise ou de compétences, le manque de formation, méconnaissance des aspects techniques, lourdeur des aspects bureaucratiques et exigences administratives et le manque de financement;
- La résistance des élus face au développement d'un projet et l'ambiguïté de leur rôle (agis à titre de citoyen ou à titre de représentant municipal). (Forest et St-Germain, 2010)

3.3 Préparation à l'élaboration d'un projet collectif durable

Avant de lancer la proposition de projets et d'idées concrètes, il est primordial d'établir la planification et les priorités en lien avec les enjeux locaux, ainsi pour établir une ligne directrice dans l'élaboration de projets qui auront un réel impact sur la problématique de la dévitalisation.

D'abord, il importe d'établir un projet urbanistique qui soit rassembleur. Le choix d'un projet, que ce soit concret ou général, doit voir à l'intégration des objectifs souhaitables pour la collectivité qui ont été établis ou qui seront formés en lien avec les enjeux, que ce soit dans le domaine de l'aménagement, de l'environnement, de l'économie, de la culture, de la politique ou plusieurs de ces derniers. Dans le cadre de cet essai, l'objectif principal serait de contrer le phénomène de dévitalisation vécu par la ville de Stanstead par la proposition de l'établissement de notions en aménagement durable comme levier de revitalisation du territoire d'ici 10 ans. Toutefois, la précision des objectifs pourrait aussi comprendre une forme, une activité envisagée et la modalité de mise en œuvre en lien avec la connaissance du milieu, de ces enjeux et l'aspiration des citoyens. Par exemple, prévoir le « où, quand, comment » suivant la vision ou les orientations établies doit permettre éventuellement au projet de se matérialiser concrètement (devis, image projetée et autres détails). Par exemple, cette formule peut être présentée sous forme de tableau démontrant l'objectif principal de la revitalisation d'un territoire, les sous-objectifs et une précision contextualisée au territoire qui débouchera finalement à une action concrète. La formule proposée par les plans directeurs de l'eau démontre une bonne proposition de structure qui pourrait être transposée aux enjeux reliés à la dévitalisation, voir par exemple celui de la rivière Saint-François (Conseil de gouvernance de l'eau des bassins versants de la rivière Saint-François [COGESAF], 2020). Il est aussi primordial dans l'élaboration du plan d'action de voir à la considération des forces et des faiblesses du territoire, par exemple la vocation particulière d'un milieu, l'identité culturelle, les éléments patrimoniaux, l'historique, la forme et le relief. Le diagnostic établi durant la première étape devrait donc être consulté en parallèle à la création d'un plan d'action. De plus, la conception du plan d'action devrait intégrer le point de vue du plus grand nombre habitant possible, et d'une bonne diversité d'acteurs, pour éviter les ambiguïtés et les malentendus lors de la concrétisation du projet et de ces actions. En effet, les fictions surviennent rarement dans l'élaboration de la vision ou des grandes orientations, mais plutôt lors de l'établissement des actions pour l'atteinte des objectifs. (Bennicelli, 2018)

Ensuite, avec l'idée de favoriser le projet qui représentera au plus le souhait des citoyens et la réussite face à la problématique de la dévitalisation, l'élaboration de plusieurs scénarios est nécessaire au développement des idées. Que ce soit un scénario qui comprend de différentes échelles (rue, quartier ou village), la conception d'un projet urbanistique doit impliquer d'imaginer plusieurs scénarios possible et réaliste qui

intègrent l'ensemble des acteurs. De cette manière, il sera possible d'effectuer une évaluation des différentes propositions avancées par la communauté. Par exemple, les scénarios pourront être évalués en fonction de leurs avantages et inconvénients, de l'atteinte aux objectifs établis, de la considération des diverses parties prenantes, des bienfaits environnementaux, de l'avancement culturel, du progrès économique, etc. Les scénarios devraient aussi être conçus de façon à miser sur les différentes opportunités du territoire. En effet, considérez les possibilités au niveau du développement bâti, de la disponibilité des équipements publics, de la capacité de support des infrastructures public et des milieux naturels sont des exemples qui devraient diriger la conception de différents scénarios. L'établissement de la priorité de ces considérations devrait joindre l'évaluation du projet pour permettre de choisir le scénario qui est le plus apte à répondre aux différents sous-objectifs de la problématique. Cela réfère aux différentes composantes urbanistiques, que ce soit la consolidation des centralités urbaines, le renforcement du réseau de déplacement actif, la mise en valeur des milieux naturels, etc. Finalement, lors de la prise de décision des différents scénarios, la prévision des conséquences, des efforts nécessaires, de la complexité du projet et de la participation des acteurs devrait aussi être analysée afin de favoriser la réussite du projet. À titre d'exemple, on pourrait analyser le cout au niveau des finances publiques, la modification du milieu de vie, le poids politique, le rapport efforts/bénéfices ou le taux de ralliement des citoyens dans la mise en œuvre du projet. De même, le choix du scénario devrait être fait à partir d'une démarche collaborative qui fera le consensus avec l'ensemble des acteurs, qui répondra à l'intérêt collectif et qui maximisera au plus les divers intérêts individuels. (Bennicelli, 2018)

Par la suite, il est nécessaire de bien séquencer les projets en fonction des opportunités. Viser sur une transformation à long terme selon une ligne de temps établis qui incorpore, par exemple, les évènements particuliers, la sortie du budget municipal, la disponibilité d'un terrain, le caractère structurant, la pertinence et la complexité du projet. Pour un territoire en contexte de dévitalisation, il sera important de concevoir cette ligne de temps en fonction des éléments qui seront susceptibles de favoriser une relance généralisée. Les interventions qui auront le potentiel de susciter d'autre projet devraient donc être priorisées, comme la consolidation et le support des milieux déjà existant au lieu de la création de nouveaux secteurs. Suivant cette ligne d'idées, certains projets devront attendre un moment plus propice à leur réalisation établie en fonction des éléments présentés dans la ligne du temps. (Bennicelli, 2018)

Finalement, la mise en place de balises pour l'implantation d'un projet serait une possibilité à envisager pour l'instauration de la future réglementation d'urbanisme en participation avec les citoyens. Par exemple, la suggestion d'une hauteur souhaitée, de marges à appliquer, d'une forme proposée, d'une implantation désirée ou autres éléments qui pourrait permettre de transcrire les aspirations citoyennes au travers la réglementation à modifier ou projetée. (Bennicelli, 2018)

3.4 Réalisation d'un projet à l'aide d'outils adaptés et responsabilisation de la mise en œuvre

Une fois un scénario qui a fait le consensus de la communauté, la municipalité joue un rôle primordial pour la suite dans le processus de revitalisation. Elle peut apparemment agir à titre de leader dans la démarche de revitalisation et offrir un soutien aux projets lancés par la communauté, entre autres en traduisant le projet à l'intérieur des documents de planification, tel le plan d'urbanisme ou le schéma d'aménagement de la MRC. Même si les municipalités n'ont pas toujours les moyens de disposer des ressources humaines nécessaires à la démarche, l'embauche d'un agent de développement ou d'un chargé de projet est souvent la clé d'une revitalisation réussie. Les compétences d'un professionnel permettent entre autres de connaître et d'établir la planification des outils nécessaire et de jouer le rôle de gestionnaire entre l'ensemble des acteurs et des citoyens. (MAMH, 2010b)

En premier plan, il importe de traduire la vision établie par la communauté et le projet urbanistique dans les documents de planification. Autrement, le projet pourrait se voir freiné par la non-conformité avec ce type de documents et une réglementation non compatible. C'est pourquoi au niveau régional et municipal, les documents de planification doivent pouvoir refléter le souhait de la population en ce qui concerne l'avenir des milieux de vie de leur collectivité. Pour ce faire, la structure régionale et urbaine doit définir l'organisation spatiale du territoire en précisant les lieux d'intérêt stratégique, comme les centralités ou les corridors structurant, afin de diriger la croissance, les équipements ou la protection de milieux par exemple. Ces modifications auront pour effet d'apporter la mise à jour des grandes affectations et des vocations urbaines présentent sur le territoire souhaité en contexte de dévitalisation, et ainsi facilité le processus de modifications du règlement de zonage. Ces documents de référence permettront par la suite de diriger les promoteurs privés ou les projets publics selon les orientations formées par la communauté et d'offrir une valeur juridique à la vision. (Bennicelli, 2018)

L'identification de secteur stratégique où concentrer les efforts est d'ailleurs une bonne façon de stimuler le développement aux milieux avec les plus grands besoins. La réalisation d'une planification détaillée, l'investissement dans l'amélioration des infrastructures et des équipements publics ou l'encouragement d'investissements privés afin d'améliorer l'offre de commerces, des services et d'emplois sont tous des éléments qui pourraient inciter d'abord la revitalisation des secteurs les plus problématiques. Les documents de planification font aussi souvent référence à des zones prioritaires de développement et peuvent, au besoin, établir un séquençage des investissements à l'intérieur des limites de ces zones. (Bennicelli, 2018)

Il est aussi important d'identifier la réglementation qui pourrait nuire à la mise en œuvre des projets favorable à la revitalisation. L'Étape précédente a permis d'illustrer plus concrètement la forme et les activités souhaitées dans les projets. Ces balises devraient être la base dans laquelle la réglementation sera adaptée

afin de permettre sa réalisation. Encore une fois, Stanstead aura démontré un bel exemple de l'adaptation de sa réglementation municipale avec le projet sur l'autorisation des poules à l'intérieur du périmètre urbain (Bellemare, entrevue en personne, 15 octobre 2020). Lorsqu'il est possible, favoriser l'utilisation des règlements d'urbanisme à caractère discrétionnaire est aussi une façon plus simple de contourner certains règlements normatifs qui nuirait à la réalisation d'un projet. Ce type de réglementation est beaucoup plus flexible et permet de favoriser les projets hors-normes, novateurs et de considérer les contextes particuliers de certains milieux (Collin, 2011). À titre d'exemple, selon le règlement de zonage de la ville de Stanstead, chaque construction doit être implantée de façon à ce que la façade avant soit parallèle à la voie publique (*Règlement de zonage*). Toutefois, cette disposition pourrait s'avérer nuisible à un projet de construction qui souhaiterait profiter de l'énergie du soleil pour le chauffage. La dérogation mineure, règlement d'urbanisme de type discrétionnaire, offre toutefois la possibilité de déroger à cette disposition si l'ensemble des critères établis est respecté (MAMH, s. d.b).

3.4.1 Autres outils complémentaires à une revitalisation durable

En ce qui concerne les outils de planification favorable à la revitalisation, plusieurs modèles s'offrent aux municipalités et citoyens, souvent sous forme de stratégie à étapes, de certification, de normes, de lois et règlements ou autres. Quelques-uns vous seront présentés ci-dessous, en commençant par des outils concrets sur le terrain à des outils d'ordre général en planification.

Investissement dans les espaces publics

L'investissement dans les espaces publics peut être pour certains secteurs un facteur de relance d'un milieu délaissé. En effet, la présence d'espace public et d'aménagement de qualité peut provoquer l'augmentation de l'attractivité des centralités et bonifier la qualité visuelle des milieux dégradés. L'intégration de nouveaux équipements publics, tel un marché public ou un centre multifonctionnel par exemple, peut amorcer la transformation d'un milieu et encourager, par le fait même, la revitalisation due au fort potentiel d'attraction et d'animation de l'installation. La mise en valeur du patrimoine peut également être porteuse d'embellissement des milieux, en plus de répondre à des préoccupations citoyennes. (Bennicelli, 2018)

La ville de Stanstead a fait preuve d'un bel exemple d'investissement pour la réalisation d'un espace public dans le centre du vieux village de Rock Island. Il y a quelques années, Stanstead a résolu la création d'une place publique sur un petit terrain délaissé situé au cœur du village. Cela représente un premier pas vers le

désir d'embellir ce lieu historique et central pour la ville de Stanstead. (Joubert, entrevue en personne, 20 octobre 2020)

Maitrise foncière municipale

Une municipalité peut opter pour une stratégie de maîtrise foncière pour initier un processus de redéveloppement des secteurs les plus critiques ou encore de réinvestir dans les terrains qui comporte une position stratégique. Parfois un terrain peut paraître peu attractif pour un promoteur privé en raison de certaines contraintes associées, comme la contamination des sols, la présence d'espèces vulnérable, une zone inondable ou autres, et ce malgré le positionnement stratégique du terrain. L'exemple précédent avec la réalisation d'une place publique est un bon exemple de terrain qui était peu attractif pour le secteur privé puisqu'il disposait de trop grandes contraintes règlementaires dues à sa petite dimension pour l'élaboration d'un projet, tel un bâtiment par exemple (Joubert, entrevue en personne, 20 octobre 2020). L'appropriation de ces terrains par la municipalité peut être une bonne manière de trouver une nouvelle vocation à ces milieux délaissés. Par exemple, que ce soit pour la création d'espaces verts ou naturels, le choix d'une vente selon des critères établis ou autres projets de nature publique qui sera au final favorable à une revitalisation des secteurs critique. (Bennicelli, 2018)

Incitatifs fiscaux et collaboration

Les incitatifs fiscaux et la collaboration avec les principaux acteurs peuvent être un élément clé dans la relance d'un territoire dévitalisé. Les municipalités ont souvent accès à des ressources utiles pour la réalisation de différents projets privés, comme la disponibilité de données publiques, de ressources humaines ou financières. Une fois ces ressources mises en collaboration avec les différents acteurs clés sur le territoire, il peut être beaucoup plus facile et rassurant pour le secteur privé d'investir dans les milieux peu attrayants, et donc de favoriser leur développement. À titre d'exemple, la municipalité pourrait établir un programme pour la rénovation et l'adaptation de bâtiment existant dans les secteurs critiques et promouvoir la mise en valeur du patrimoine. La ville de Saint-Hyacinthe, situé près de Montréal, est l'une de celle qui a mis sur pied plusieurs programmes favorable à la revitalisation de son centre-ville. Le cas de la ville de Saint-Hyacinthe sera abordé dans le détail dans la section 4.3.1 du présent travail. (Bennicelli, 2018)

Agenda 21 local

L'Agenda 21 fait référence à un plan d'action pour adapter les communautés locales vers le développement durable à travers le monde, adopté par 173 chefs d'État lors du sommet de la Terre à Rio de Janeiro, en 1992, pour le 21^e siècle. L'Agenda 21 met l'accent particulier sur le rôle que jouent les territoires et les collectivités locales en matière de développement durable. Pour chaque niveau de collectivité qui y adhère, un programme d'action doit être élaboré en fonction des principes dictés par l'Agenda 21 pour le siècle en cours. Il représente une démarche intégrée et participative axée sur les enjeux locaux, telle que la dévitalisation, en regroupant l'ensemble des acteurs territoriaux dans la planification du plan d'action qui considère l'ensemble de sphères du développement durable, incluant les notions d'éthique et d'équité (MAMH, s. d.c). Cet outil permet entre autres à une municipalité d'intégrer des principes de gestion favorable aux changements climatiques et aux différentes sphères du développement durable dans son administration et dans le lancement de projet à travers un plan d'action bien défini. D'ailleurs, les changements climatiques ont de plus en plus d'impact sur le poids des finances d'une municipalité qui pourrait seulement avoir l'effet d'empirer une situation de dévitalisation à l'avenir. (Ville de Baie-Saint-Paul, s. d.)

Loi sur le développement durable du Québec

La Loi sur le développement durable est un outil qui a été élaboré pour responsabiliser les organismes gouvernementaux et les ministères face au développement durable similaire à l'Agenda 21, mais dirigé vers différents destinataires, qui possèdent une valeur juridique et qui diffère au niveau des principes. Cette loi offre une démarche qui permet d'instaurer des pratiques associées au développement durable et de « [...] créer un contexte propice à l'innovation et au renouvellement des pratiques, d'abord dans l'administration publique québécoise ». La loi se voit comme étant un bon outil d'accompagnement lors de la préparation et la mise en œuvre de projets publics et une référence complémentaire dans la démarche de revitalisation d'un milieu. Elle se base sur un total de 16 grands principes qui doivent être pris en compte dans la réalisation de projet, tel que la santé et la qualité de vie, l'équité et la solidarité sociale et la protection de l'environnement en sont quelques exemples. Elle peut d'autant plus accompagner les démarches associées à la stratégie de revitalisation en assurant un soutien à long terme dans les initiatives de revitalisation en respectant les enjeux environnementaux et sociaux, mais en encourageant un développement économique viable et à long terme. (*Loi sur le développement durable*)

3.5 Suivi, évaluation et mise à jour

Faire un suivi tout au long de la démarche dans l'établissement d'un projet est essentiel pour favoriser sa réussite. Ce suivi permet entre autres de garder à jour les données et les informations utiles au projet, et ainsi d'offrir les ressources nécessaires à sa réussite. Selon des indicateurs établis, ceux-ci offriront des connaissances précieuses sur l'évolution des milieux, ainsi que sur l'avancement des objectifs. Chaque sous-objectif devrait donc être associé à une cible bien précise pour permettre de faciliter l'évaluation de ces derniers. Le suivi et l'évaluation d'un projet pourraient par exemple être faits sous forme de grille ou tableau indiquant chaque objectif, les différentes étapes de la réalisation du projet et les cibles qui doivent être atteintes. De plus, comme la partie précédente concernant la participation citoyenne l'indique, l'atteinte de résultats concrets est l'un des facteurs de motivation pour les citoyens à participer et s'intéresser à l'élaboration et la mise en œuvre d'un projet. Puisque la participation citoyenne est un facteur incontournable à la réussite d'une démarche de revitalisation, le suivi et l'évaluation du projet sont d'autant plus importants.

Selon l'évolution du projet, il est primordial de permettre de revoir la fonctionnalité du projet et d'opérer une mise à jour si cela semble nécessaire pour l'atteinte des objectifs. Certaines variables qui composent la base d'un projet peuvent changer, comme la fermeture d'une entreprise importante, une croissance plus ou moins forte qu'anticiper, la disponibilité de nouvelles ressources ou l'imposition d'une nouvelle loi, dans tous les cas, il sera nécessaire d'en tenir compte. La modification des mesures utilisées, des outils ou du plan établis n'est donc pas à négliger, ils peuvent assurer au contraire la viabilité du projet dans le temps. (Bennicelli, 2018)

3.6 Conditions favorables à la réussite de la revitalisation

Il existe plusieurs conditions qui sont favorables à la revitalisation d'une municipalité. La stratégie proposée offre plusieurs étapes nécessaires à la réussite du processus, toutefois certaines conditions de base sont fortement propices au développement d'un territoire.

De ces conditions, la disponibilité d'un agent dédié au développement de la municipalité à temps plein est essentielle à la réussite du processus de revitalisation. En effet, ce processus représente une lourde tâche qui ne peut être faite que dans les temps libres des employés déjà en poste, comme l'urbanisme, l'inspecteur ou le directeur général par exemple. Ces postes représentent déjà un temps de travail qui ne permettrait pas entre autres d'élaborer des outils de travail, effectuer une bonne communication avec les citoyens et les différents acteurs, faire de la recherche d'information, ainsi que de suivre de façon soutenue les projets et

leurs mises en œuvre. De plus, un agent de développement comportant un bon leadership peut facilement accomplir des tâches de coordinations entre les différents acteurs, incluant les employés municipaux, et les mobiliser pour favoriser l'implantation de projet collectif. Pour ce qui est des bénévoles, ils sont nécessaires à la réussite de la démarche, mais ils ont parfois leur limite. Toutefois, la création d'un comité de développement pourrait permettre de favoriser la participation des citoyens au développement de la communauté et créer un intermédiaire de communication entre les citoyens et la municipalité. Ils offrent des compétences complémentaires et sont souvent composés de personnes issues de divers secteurs. Finalement, la présence d'un professionnel dédié permet en général à une municipalité d'être plus proactive dans son développement facilitant grandement les démarches de revitalisation. Que ce soit par des résolutions, par une aide financière ou par des services, une municipalité qui représente les intérêts et les projets de la communauté sera plus propice à se développer.

Ensuite, la collaboration intermunicipale et un choix d'échelle d'intervention cohérent aux réalités territoriales ont la plupart du temps des résultats très positifs. De traverser les frontières administratives et de briser certaines rivalités qui pourraient exister entre les territoires peut encourager la réalisation de projets collectifs qui soit plus durable. La collaboration intermunicipale permet entre autres le partage des services, l'offre d'une masse critique nécessaire à certains projets et la mise en commun des ressources financières, matérielles et humaines. Le choix d'une échelle d'intervention établie en fonction du contexte territorial constitue aussi un élément clé à une planification cohérente du territoire. En effet, outre les limites administratives, travailler à partir d'espace aux caractéristiques communes, que ce soit historique, géographique ou identitaire, permet d'effectuer une gestion logique et durable du territoire puisque l'ensemble de ces caractéristiques et des acteurs concernés seront inclus et pourront collaborer sur un même projet.

Le soutien et l'encouragement des projets innovants peuvent aussi être une bonne façon de propulser le changement sur un territoire. Ces projets peuvent être à la source de retombées économiques intéressantes, de diversité au niveau des activités, de distinction régionale ou nationale et peut participer à redéfinir l'image d'une municipalité. Ensuite, les initiatives innovantes peuvent établir la crédibilité et la reconnaissance d'une démarche, augmenter le sentiment d'appartenance à une communauté et attirer une nouvelle population diversifiée.

De plus, la disponibilité du financement est sans équivoque une condition à la réussite de la démarche de revitalisation d'un territoire. Mis à part le budget municipal, en général un grand nombre de sources de financement peuvent être à la disposition des projets, mais par manque de connaissance et de temps ce financement est souvent omis. Par exemple, les programmes gouvernementaux et les événements de

financement peuvent être une source d'argent non négligeable qui sera déterminant dans la composition d'un projet.

Finalement, la présence de services et d'infrastructure convenable est une condition souvent oubliée, mais qui peut jouer un rôle important dans la revitalisation d'un territoire. Par exemple, la disponibilité de logements, la diversité et la qualité des logements offerts, l'accès à des services publics, la présence d'internet à haute vitesse, la présence d'activités culturelles et sportives ou autres, sont tous des facteurs qui joueront dans la balance. (MAMH, 2010b)

3.7 En résumé

Pour conclure, dans cette partie du travail, l'objectif est de mettre sur table les principales balises qui doivent être incluses dans l'élaboration d'une stratégie pour favoriser le lancement du processus de revitalisation. Les différentes étapes proposées ici ne doivent pas être appliquées d'une façon nécessairement systématique, mais doivent plutôt être vues comme une base d'éléments à considérer lorsqu'une communauté souhaite favoriser la revitalisation d'un territoire. En effet, chaque milieu comporte ces propres caractéristiques, ces enjeux, ces contraintes, ces potentiels, ces forces et ces faiblesses qui devront être considérés pour la création d'une stratégie de revitalisation propre à chaque territoire.

Il est d'abord primordial d'établir un portrait de la communauté pour comprendre les différents enjeux en lien avec la dévitalisation, comme il a été fait pour la ville de Stanstead précédemment dans cet ouvrage. Ensuite, effectuer un bilan sur les interventions et actions passées dans une collectivité peut aussi permettre une meilleure compréhension des désirs d'une population et offrir une piste pour appuyer l'amélioration des futures interventions. L'élaboration d'inventaire sur les différents éléments qui caractérise le territoire, la conception de cartographie et la réalisation d'étude sur la capacité de support des différents milieux est aussi bénéfique pour la compréhension du territoire d'intervention. Par la suite, il est nécessaire d'élaborer une vision qui représente l'ensemble de la communauté et d'intégrer des pratiques de participation citoyenne dans le processus de revitalisation. La population qui borde le territoire est sur la première ligne en ce qui trait de la compréhension des besoins sur les différentes échelles d'une municipalité. Leur savoir complète celui des professionnels en offrant des informations qualitatives sur les milieux qui s'arriment avec les connaissances techniques. La participation citoyenne favorise d'autre part l'acceptabilité sociale des projets, la connaissance des aspirations et des souhaits de la population et encourage la viabilité des projets au fil du temps par l'intégration des citoyens dans le processus de revitalisation. Après quoi, à l'aide des citoyens, il sera possible d'élaborer les différents projets qui seront souhaités et favorables à la revitalisation d'un

territoire. À l'aide de différentes méthodes de travail, l'établissement de sous objectifs à celui de la relance de la viabilité du territoire pourra être satisfait. La conception de divers scénarios pour les projets sera aussi recommandée pour permettre d'inclure les intérêts de chaque acteur. L'établissement d'une ligne du temps pourra aussi organiser la priorité des interventions. En parallèle aux étapes précédentes, l'utilisation d'outils adaptés favorable à l'organisation et la réalisation efficace des projets ne doivent pas être négligées. Pour assurer la concrétisation des différents projets, il est incontournable de traduire ceux-ci à travers les documents de planification locaux et régionaux, ainsi que dans les règlements d'urbanisme et municipaux. Autrement, grand nombre de projets pourraient se voir freinés pour une réglementation non compatible et non favorable à la revitalisation de certains milieux. De plus, l'identification de secteurs stratégiques d'interventions peut permettre de mieux diriger les interventions qui doivent être faites en priorité sur le territoire. Finalement, un suivi rigoureux tout au long de l'établissement d'une stratégie de revitalisation devrait être opéré pour garder à jour les informations nécessaires à la réussite des projets. Fixer des cibles précises pour la réalisation des différents objectifs permet aussi d'encourager la participation des différents acteurs et d'offrir les balises pour une évaluation continue du processus de revitalisation. Il est primordial d'effectuer la mise à jour des structures et fonctionnalités dans les projets, lorsque cela est nécessaire. En outre, les différentes modifications qui seront apportées permettront d'augmenter l'efficacité des différents projets et d'assurer leur viabilité. Toutefois, Le processus de revitalisation d'une communauté demandera énormément de travail, de temps, de ressources et d'organisation de chacun des acteurs présents sur le territoire.

4. EXEMPLES DE PROJETS FAVORABLES À LA REVITALISATION POUR LES MOYENNES ET PETITES COMMUNAUTÉS

Dans cette section, il est question de proposer quelques exemples de projets favorables au processus de revitalisation. Le chapitre est divisé en cinq sections qui suggèrent des outils d'aménagement et de planification accompagnée d'un exemple d'application concrète de projets pour les petites et moyennes collectivités. Ce chapitre permet donc de répondre à l'objectif principal en offrant un cadre d'idées et des formules qui stimuleront le développement et la vitalité sur le territoire.

4.1 Équilibre entre les espaces naturels et les milieux bâtis

Un bon équilibre entre les espaces naturels et les milieux bâtis permet aux municipalités de profiter d'un grand nombre d'avantages rendus par les services écologiques. Ces services ont d'ailleurs un impact positif direct, parfois indirect, sur le phénomène de dévitalisation. En effet, lorsqu'un territoire respecte le seuil de la capacité de support des milieux naturels, celui-ci favorisera par la même occasion l'accroissement de la valeur des terrains, l'animation des secteurs urbanisés, la qualité paysagère, la santé des citoyens, la réduction des coûts reliés aux intempéries et à l'entretien des infrastructures publiques. (MAMH, 2010c)

Plus précisément, la présence d'espaces verts favorise l'accroissement de la valeur foncière des lotissements d'une municipalité (Bark et al., 2009). Par exemple, pour les terrains en périphérie d'un espace naturel, la valeur peut être de 12 % à 16 % de plus qu'un terrain standard (Mohamed, 2006). En effet, un acheteur est prêt à payer beaucoup plus cher pour une propriété adjacente à un espace vert. Au Québec, l'augmentation de 1 % du couvert arborescent et de la présence d'aménagements paysagers dans un quartier a pour effet d'augmenter d'environ 0,2 % la valeur des propriétés (Des Rosiers, 2002). Dans une optique de revitalisation, l'augmentation de la valeur foncière permet d'enrichir les coffres de la municipalité, souvent limités pour les villes dévitalisées.

La végétalisation des quartiers a aussi un effet sur le taux de fréquentation, entre autres dans les rues commerciales, qui augmentent avec la présence d'arbres et de plantes. La végétalisation agrmente l'expérience des consommateurs dans ces rues, ce qui les incite au final à consommer plus (Wolf, 1999). Pour les secteurs dévitalisés, les rues commerciales ont des taux de fréquentation généralement très faibles, ce qui ne peut donc pas nuire aux commerçants. Les espaces verts et végétalisés ont aussi l'effet d'améliorer la qualité des paysages urbains. Ils sensibilisent la population à la biodiversité, ils favorisent l'attachement à un quartier, ils soutiennent le bien-être psychologique des résidents et incitent à faire de l'activité physique. De plus, un aménagement adéquat du territoire qui priorise les espaces verts contrairement aux espaces gris

contribue à la réduction des gaz à effet de serre (GES). Le taux de séquestration de GES pour un arbre est en moyenne de 9,2 kg/a et varie entre 1 kg/a pour un arbrisseau à 93 kg/a pour un arbre en santé de grande taille (Nowak, 1994). Au final, l'augmentation du bien-être des résidents et des visiteurs par la végétalisation des rues et la présence d'espaces naturels aura un effet positif sur la vitalité d'un milieu. (MAMH, 2010c)

Ensuite, les milieux naturels et les espaces végétalisés permettent d'atténuer les impacts des intempéries météorologiques dans les milieux urbains, un coût dont ne peut pas se permettre une ville en situation de dévitalisation. Effectivement par la réduction du ruissellement et l'absorption de l'eau, la couverture arborescentes réduit les impacts des inondations, des refoulements d'égouts, des bris infrastructures, des îlots de chaleurs et des problèmes de santé et de sécurité publique. De même, un écosystème diversifié permet d'atténuer la présence d'espèces exotiques envahissantes ou nuisibles et réduit leur prolifération, qui représente aussi un coût par rapport au bris des infrastructures publiques et pour la santé des citoyens (Balvanera, 2006). De plus, la conservation des milieux naturels de type humide et des bandes riveraines engendre la filtration des eaux polluées et aide à stabiliser les berges. Par ailleurs, la filtration des eaux usées représente un montant non négligeable pour les municipalités ce qui leur permet de faire des économies d'opérations. Finalement, les espaces naturels maintiennent le processus de la dispersion des graines et la pollinisation des végétaux, et donc le support à plusieurs espèces, souvent nécessaire aux agriculteurs sur les territoires ruraux. Bref, les économies que permet l'équilibre entre les milieux naturels et urbains offrent un fort potentiel de réinvestissement sur la problématique de dévitalisation à travers une communauté. (MAMH, 2010c)

Les municipalités jouent d'ailleurs un rôle essentiel dans la protection des milieux naturels. Pour pouvoir profiter de ces avantages reliés à la présence d'espaces naturels et végétaux dans les quartiers, plusieurs méthodes d'aménagement peuvent être appliquées. Il est d'abord important d'établir un portrait de l'ensemble de la biodiversité urbaine, tel que recommandé au chapitre précédent. Ce portrait permet entre autres d'attribuer une valeur écologique pour chaque milieu naturel et d'établir des priorités d'intervention. Idéalement, l'attribution des valeurs écologiques devrait comprendre les forces, les faiblesses, les avantages et les menaces pour chaque milieu naturel du territoire. Ensuite, pour une municipalité désireuse d'un équilibre entre ces milieux anthropiques et naturels qui respecte la capacité de support de ces derniers, un niveau de protection devrait être émis pour chacun des milieux. Ces niveaux peuvent être représentés selon différentes intensités de protection, soit la préservation, de l'entretien, de la conservation, de l'amélioration à la restauration. Pour ce qui est de la préservation, ce premier niveau consiste à la protection complète d'un milieu naturel de toutes interventions humaines, souvent réservé pour les secteurs de grande valeur écologique. Ensuite, l'entretien d'un milieu naturel consiste à effectuer de petites interventions pour maintenir l'espace dans l'état souhaité, comme l'aménagement d'habitats ou le retrait des espèces exotiques

envahissantes. Pour sa part, la conservation consiste à établir une gestion durable d'un territoire, donc exploités et utiliser les ressources de façon rationnelle qui perdureront dans le temps. Par après, l'amélioration vise à réduire l'artificialisation des composantes d'un milieu qui inclut parfois quelques aménagements. Finalement, la restauration vise à redonner un caractère naturel à un milieu dégradé ou anthropique. (MAMH, 2010c)

Chacune de ces interventions peut être vue comme un projet de collectivité définit selon plusieurs méthodes d'applications sur le territoire. Ces méthodes peuvent passer de la préservation d'un territoire par la municipalité, la création de nouveaux parcs, l'aménagement de corridor vert ou de passage faunique, des initiatives de verdissements urbains, la diminution de la pollution par l'établissement d'infrastructures vertes, la transformation d'un espace gris vers un espace vert, etc. (MAMH, 2010c)

4.1.1 Exemple d'application d'un projet : le réseau de corridors fauniques

Un réseau de corridors faunique représente un cheminement d'espaces réservés à la conservation à l'état naturel d'un milieu pour favoriser le déplacement des animaux sauvages entre les différents lieux d'habitats d'intérêts. Les trajets comportent souvent plusieurs types de milieux naturels de grande valeur, tels les milieux humides, les lacs, les cours d'eau et les communautés de végétaux et peuplements d'intérêts écologiques élevés. L'objectif principal d'un réseau de corridors fauniques est de faciliter le déplacement des animaux, de réduire les impacts négatifs des activités humaines sur les animaux et de diminuer le risque de collision entre la faune et les véhicules. (Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation [MAPAQ], 2020)

Par rapport au phénomène de la dévitalisation, le réseau de corridors fauniques à l'avantage de créer une façon de préserver les milieux naturels existant sur le territoire, essentiel à la vitalité d'un milieu comme analysé précédemment. Plus exactement, la création de corridors offre l'avantage d'intégrer le concept de conservation à un ensemble de milieux naturels, mis en commun, dans les documents de planifications régional et local, tels le schéma d'aménagement et de développement, le règlement de zonage et le règlement de lotissement. Cette initiative encourage aussi les différentes municipalités à travailler ensemble vers un projet commun favorable à la mise en valeur d'une région. La protection des espaces réservés aux corridors est aussi une opportunité de rediriger le développement urbain vers les milieux déjà bâtis et de préserver la valeur foncière qu'accordent déjà les milieux naturels présents sur le territoire. De plus, la création d'un réseau de corridors fauniques offre le potentiel d'une reconnaissance régional en termes d'aménagement pour une municipalité. Il peut aussi soutenir le sentiment d'appartenance des citoyens en protégeant leurs milieux d'attachement.

Dans la région des Laurentides, la MRC des Laurentides, la Ville de Mont-Tremblant et les municipalités de Lac-Supérieur et de La Conception ont lancé la création d'un réseau de corridors fauniques (voir figure 4.1). Ils ont engagé des mesures de protection, entre autres à l'aide de documents de planifications et de réglementation, à la suite fortes pressions dues au développement sur le territoire. Dans ce cas précis, il est question de la diminution de la population du Cerf de Virginie depuis le milieu des années 1990. (MAMH, 2010c)



Figure 4.1 Aperçus des corridors fauniques dans la région de la MRC des Laurentides
(Tiré de : MRC des Laurentides, 2000, p. 8-24)

Pour ce faire, avec la collaboration de différents acteurs, dont les propriétaires de terrains, la MRC a proposé la modification de son schéma d'aménagement en appliquant deux nouvelles affectations sur le territoire, soit l'affectation « résidentielle et faunique » et « corridor faunique ». L'affectation résidentielle et faunique vise une très faible densité d'occupation résidentielle, soit 1 à 2 logements à l'hectare, et un très haut niveau de conservation d'espace naturel (80 % de la superficie du terrain). En revanche, l'affectation corridor faunique propose une densité d'occupation résidentielle 0,5 logement à l'hectare et une conservation d'un minimum de 90 % du terrain en espace naturel. Cette dernière affectation a fait le choix d'une localisation précise sur le terrain en fonction de l'analyse du déplacement des cerfs, des caractéristiques du territoire et

de l'état actuel et projeté du morçèlement des terrains. Les corridors fauniques ont tous une largeur d'au moins 200 mètres de largeur, ce qui limite les obstacles physiques. Cette mesure permet au final d'assurer le déplacement des cerfs et autres espèces, ainsi qu'encourager le développement de la biodiversité dans ces endroits. Ils jouent aussi le rôle de la préservation des éléments sensibles, tels les milieux humides, les lacs, les cours d'eau et les zones à risque de glissement de terrain dans la MRC. (MRC des Laurentides, 2000)

Les règlements de zonages ont aussi été adaptés pour prévoir des zones tampons de 30 mètres laissées naturelles en périphérie des peuplements forestiers d'intérêt. De plus, un incitatif à la protection des corridors fauniques offre la possibilité d'augmenter la densité d'occupation de la norme minimale exigée jusqu'à trois logements par hectare en fonction de la distance des bâtiments avec les corridors, du niveau de protection des secteurs d'intérêt écologique élevé, de la largeur des zones tampons avec les points d'eau et de la superficie de conservation. La priorisation du développement sur les secteurs à pentes faibles sera aussi incluse dans les règlements de zonage. (MAMH, 2010c)

4.2 Répondre aux besoins en matière d'habitation

Répondre aux besoins en matière d'habitation est une notion qui doit être satisfaite inévitablement pour permettre la revitalisation d'un milieu. Le logement est un besoin primaire et doit inclure un niveau de confort approprié et répondre à l'ensemble des besoins de l'occupant. Pour ce faire, la municipalité a toute avantage à prendre en charge son développement résidentiel par l'instauration d'un meilleur encadrement. Les documents de planification locale et régionale, la réglementation d'urbanisme, l'établissement de programme en support au développement ou l'analyse et la collecte d'informations sur les secteurs en difficultés sont des exemples d'outils permettant d'assurer une certaine prise en charge et un encadrement du développement urbain. Reposer seulement sur les initiatives privées en matière d'habitation pourrait mener au contraire à la dégradation de certains milieux existants, la perte de vitalité dans les centralités et la réduction de la qualité de vie dans certains quartiers. D'autre part, pour un territoire en contexte de dévitalisation, il peut sembler peu attrayant pour les promoteurs d'investir dans l'établissement de nouvelles habitations. Pour cette raison, il est d'autant plus important que la municipalité puisse encadrer les quelques projets résidentiels qui surviendront pour s'assurer qu'ils participent bien au développement viable de la communauté. (Bennicelli, 2018)

Par exemple, la municipalité peut encourager la construction de nouvelles habitations, la consolidation urbaine ou la requalification de bâtiments existants qui auront pour effet de favoriser la revitalisation et d'améliorer la qualité de vie des citoyens. Ces initiatives auront pour effet de soutenir les commerces, de répondre à la demande en logement, d'appuyer les équipements et infrastructures existantes et de permettre

à long terme la création de nouveaux services et d'activités pour les citoyens. Ces effets positifs s'expliquent entre autres par l'offre d'une masse critique suffisante pour permettre la rentabilité des différents équipements publics et des activités commerciales privés. Ces mesures qui promeuvent une plus grande densité d'occupation urbaine permettent également de réduire le coût des infrastructures publiques, de limiter l'étalement urbain et de réduire la pression sur les milieux naturels et agricoles. (Conseil régional de l'environnement de Montréal [CRE-Montréal], 2018)

De plus, à l'aide des plus grandes opportunités de développement, la municipalité peut favoriser de meilleures habitudes de vies chez les citoyens, ainsi que la réduction de son bilan carbone. Si la construction d'un nouveau quartier est prévue, l'accessibilité aux différents services doit être faite en fonction d'encourager les déplacements actifs, comme le vélo ou la marche, de sorte à diminuer les déplacements automobiles et les besoins en infrastructures. Cette notion d'accessibilité renforcera d'autant plus les activités commerciales en place et la santé des citoyens. (Bennicelli, 2018)

Il est aussi important d'assurer une offre résidentielle diversifiée et modulable qui répond aux besoins actuels et en évolution. La diversité de l'habitat se définit comme étant une « [...] manière à favoriser la multiplicité des choix et les mobilités résidentielles, à permettre l'accès durable à un logement décent quelles que soient les ressources, les origines sociales et culturelles des ménages; quels que soient les modes de vie » (Centre d'études techniques de l'Équipement de Lyon [CETE], 2004). Pour y arriver, le parc immobilier doit être en mesure d'offrir des logements de différentes tailles, de configuration diversifiée, de plusieurs gammes de prix et d'offrir les deux modes de tenure, soit d'être propriétaire ou locataire. Pour encourager cette diversité dans les quartiers, la construction et la modification de différents usages résidentiels doivent être stimulées et possibles. Parfois, le règlement de zonage restreint un secteur à peu d'usages de type résidentiel, voire un seul. De plus, il peut régir la forme et la volumétrie des constructions, ce qui encourage d'autant plus la configuration de secteur à usage unique. Au contraire, la réglementation devrait être favorable à l'implantation de plusieurs types de construction, tels que les maisons en rangées, les maisons jumelées ou les habitations multilogements, tout en respectant le contexte que présente le territoire et la notion d'accessibilité vue précédemment. Ainsi, cette notion d'offre diversifiée et modulable permet de retenir la population en place et d'attirer de nouveaux résidents. (Bennicelli, 2018)

Par la suite, en vue du vieillissement de la population qui touche présentement le Québec, l'adaptabilité des logements à cette nouvelle réalité est essentielle dans nos communautés. L'adaptabilité des logements devrait être priorisée sur les bâtiments déjà existants et les futures constructions, et non seulement par l'établissement de résidences pour personnes âgées qui est souvent moins abordable. De plus, adapter le parc immobilier pour cette génération de personnes permet de faciliter leur recherche pour la location ou l'achat de logements, ouvrir le potentiel d'attraction pour de nouveaux résidents et encourager la mixité

sociale dans les quartiers. Pour ce faire, les habitations existantes, ainsi que les nouvelles constructions, pourraient inclure les grands principes de l'accessibilité universelle, tels que l'utilisation équitable, l'utilisation flexible, l'utilisation simple, l'utilisation diversifiée, l'utilisation sécuritaire, l'effort réduit et l'information adéquate (Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain [FECHIMM], 2015). Ces principes permettent entre autres de répondre aux besoins des personnes âgées ou encore des personnes disposant d'un handicap physique en optimisant l'utilisation de l'espace et en assurant la sécurité des logements. Ces principes pourraient par exemple être intégrés dans le règlement de construction des municipalités. De plus, la plupart des personnes âgées et handicapées n'ont pas accès à une voiture, ce qui les place souvent en situation de mobilité réduite dans les milieux dépourvus de transport collectif. Il devient donc primordial de favoriser la proximité des logements avec les différents services et la possibilité de l'utilisation de la marche comme principal moyen de déplacement. Favoriser l'intégration des logements intergénérationnelle dans la réglementation d'urbanisme est aussi une bonne façon de prévenir aux enjeux du vieillissement de la population et à la densité des milieux. (Bennicelli, 2018)

4.2.1 Exemple d'application d'un projet : la consolidation urbaine par l'intégration d'unités d'habitations accessoires

Dans les milieux ruraux, les logements se trouvent pour la plupart souvent plus éparpillés que dans les plus grandes agglomérations, ce qui augmente les coûts reliés aux infrastructures. La densification des villages peut être une façon positive de répondre aux besoins en matière d'habitation, tout en réduisant les coûts de l'étalement du cadre bâti. Le concept d'unités d'habitation accessoires (UHA) est une bonne manière d'implanter une plus grande densité dans les milieux ruraux. Les unités d'habitation accessoires se définissent comme étant l'ajout d'un logement sur un lot qui est déjà en présence d'une résidence principale. La majorité du temps, ce concept s'arrime à la typologie résidentielle unifamiliale qui offre souvent beaucoup d'espace libre sur le terrain propice à l'insertion de nouveau logement. Toutefois, les unités d'habitations accessoires peuvent se manifester sous plusieurs formes, telle une unité secondaire intégrée à même la résidence principale (logement accessoire), une annexe contigüe au bâtiment existant (UHA attachée) ou encore sous forme d'un petit bâtiment isolé sur le terrain (UHA détachée) (voir figure 4.2). Les logements doivent tout de même être attrayants et offrir une superficie d'habitation adéquate, un accès à un espace extérieur, de l'intimité, de l'espace de rangement, adaptabilité de l'espace intérieur, une accessibilité universelle et aux services de proximités. (MRC Brome-Missisquoi, 2020)



Figure 4.2 Type d'unités d'habitation accessoire (Tiré de : MRC Brome-Missisquoi, 2020, p. 36)

Les logements d'habitation accessoires ont plusieurs avantages pour les municipalités d'autant plus pour les milieux dévitalisés. Ils permettent d'abord la création de milieux de vie intergénérationnels, plus particulièrement en offrant des logements adoptés aux petits ménages comme les personnes âgées, les personnes seules ou pour les couples sans enfants. Ensuite, par la densification qu'engendre l'insertion d'UHA sur le territoire, ce concept mène à la protection des milieux naturels et agricoles en évitant la création de nouveau développement résidentiel propice à l'étalement. De ce fait, ces habitations accessoires sont aussi bénéfiques pour lutter contre les changements climatiques. Ensuite, les UHA offrent de plus grandes possibilités quant à l'accessibilité à la propriété en offrant une option plus abordable et en diversifiant les types d'habitation dans les milieux. En parallèle, cela permet d'encourager une meilleure mixité sociale dans les quartiers, souvent ségrégués par le type et le prix des logements dans les différents secteurs. Finalement, les UHA ont comme avantage d'augmenter le revenu des municipalités et des propriétaires. La construction des unités d'habitations va inévitablement augmenter la valeur foncière des immeubles tout en offrant un revenu de location aux propriétaires des unités. (Arpent, 2018a)

Les UHA ont par ailleurs la contrainte d'être, dans la plupart des municipalités, confrontées à une réglementation d'urbanisme strict qui ne permet souvent pas la possibilité de leurs implantations. Il sera nécessaire d'accommoder la réglementation dans les secteurs où il sera souhaité l'implantation du concept. De plus, il est important de vérifier dans les secteurs visés si les infrastructures ont la capacité de recevoir une plus grande densité de logement. Les UHA pourraient être dirigées, à l'aide de la réglementation assouplie, dans les secteurs où les infrastructures sont sous-utilisées et les zones à fort potentiel de développement. (Arpent, 2018a)

La municipalité de Sainte-Catherine en Montérégie est l'une de celle qui adhère au concept d'unités d'habitations accessoires sur son territoire. Cette municipalité désireuse de densifier son territoire voit les UHA comme étant une bonne façon pour y arriver sans pour autant compromettre l'identité des milieux

puisque cette solution modifie très peu le cadre bâti existant. Sainte-Catherine voit aussi ce concept comme étant une solution pour diversifier l'offre de logement et offrir des lieux de vie adaptés au plus vulnérable. Pour ce faire, la ville a entamé des mesures de simplification de la réglementation d'urbanisme avec le personnel administratif et avec l'aide de la firme d'urbanisme Arpent. Autrefois, la réglementation permettait seulement la location de chambre dans les résidences principales, mais de façon très contraignante et peu adaptée aux réels besoins de la population. La majorité des projets qui étaient présentés était donc bloquée à l'étape de la demande de permis et annulée par la suite faute d'une trop grande complexité et d'application de multiples normes. La ville a donc dû revoir plusieurs articles, entre autres dans le règlement de zonage, pour permettre l'insertion de UHA dans certaines zones, en modifiant les marges de reculs minimums, la superficie d'occupation du sol autorisée, la volumétrie des bâtiments, les normes de stationnement et bien d'autres articles. Bien que la ville de Sainte-Catherine ne soit pas en situation de dévitalisation, les UHA permettent au final d'offrir une astuce à la pénurie de logement, de plus grande possibilité pour les ménages à faible revenus et de contenir le développement résidentiel à l'intérieur des milieux déjà bâti tout en les stimulant. La municipalité a aussi conclu que les UHA avaient de très bons résultats en temps de pandémie pour les aînées en offrant une plus grande proximité avec d'autres personnes. Bref, les UHA représentent une bonne alternative pour l'ensemble des municipalités pour des raisons sociale, environnementale et économique et une façon de stimuler les territoires dévitaliser. (Duchaine, 2021)

4.3 Accessibilité des services et des emplois

Bien souvent, la vitalité d'un territoire dépend de ces composantes particulières auxquelles la population partage, s'identifie et accorde une valeur. Le paysage, l'architecture, les activités, le travail, le relief, les éléments naturels, une culture ou une histoire commune peuvent être des exemples de ces composantes d'une collectivité. En somme, il semble essentiel de les préserver et de voir à un développement viable des milieux existants, souvent riches pour la communauté et la diversité de personne qu'il inclut. Le noyau villageois constitue généralement un marqueur central dans les composantes d'un territoire, il exprime en général très bien les racines de celui-ci et deviennent une valeur pour la plupart des citoyens. (Bennicelli, 2018)

Pour ce qui est des services et emplois qui composent le territoire, ceux-ci se trouvent à jouer un rôle de premier plan dans une communauté et assurent sa vitalité. Il importe de les considérer et de favoriser leur accessibilité pour soutenir le processus de revitalisation d'un milieu. Une localisation stratégique des activités commerciales et des emplois doit être finement planifiée pour permettre de renforcer les milieux

dévitatisés et de limiter les besoins en infrastructures et services publics. Depuis la dernière moitié du 20^e siècle, un phénomène d'exode des activités commerciales et des emplois dans les centralités urbaines s'est ressenti pour se déplacer dans la périphérie des milieux d'urbanisation, souvent aux abords des grandes routes régionales. Ces nouveaux secteurs d'activités, dont une majorité se concentre dans un type de bâtiment à grande surface, provoquent une pression sur les activités commerciales dans les centralités urbaines favorable à leur dévitalisation. De plus, ce phénomène qui est axé sur le déplacement automobile diminue l'accessibilité des citoyens non motorisés et augmente les émissions de GES par l'utilisation fréquente de l'automobile. Il importe de revoir la planification des activités sur le territoire pour permettre de favoriser la relance des milieux d'intérêts collectifs, tels les noyaux urbains et villageois qui concentraient autrefois l'ensemble des activités commerciales. (Bennicelli, 2018)

D'abord, la création d'un zonage favorable à la diversité commerciale et des services doit être établie dans les centralités et sur les rues principales, souvent au cœur de la situation de dévitalisation d'un territoire. Le zonage doit être disposé de façon à permettre les activités de proximité vers les centralités et les rues principales, tels les petits commerces de vente au détail, dépanneur, restaurants, magasin d'alimentation spécialisé, espace de loisir et autres. Le zonage doit aussi être adapté à un retour des activités structurantes de niveau d'animation régional comme les supermarchés, salles de théâtre et de spectacle, grands magasins de vente au détail, bureaux, établissements publics et autres. Pour ce qui est des activités nuisibles ou non attractives, ceux-ci devraient au contraire se retrouver vers les extrémités des milieux urbains, par exemple les garages et stations-services, les concessionnaires automobiles, les pépinières, les usines avec un grand facteur de pollution et autres. Il importe que le zonage ne soit pas trop souple dans ces zones spécialisées, car cela pourrait d'autant plus faire pression sur les centralités. De cette façon, les initiatives pour l'implantation d'activités génératrice d'animation par les promoteurs privés et les organismes publics ne seront pas bloquées dans les secteurs stratégiques de revitalisation par une réglementation non compatible. (Organisme Rue Principale, s. d.)

Au final, l'implantation de chaque nouvelle activité profitera d'un facteur d'entraînement pour de prochaines opportunités de développement en augmentant le facteur d'animation des secteurs dévitalisés. La promotion de ces secteurs peut aussi être encouragée par la création d'une chambre de commerce, un agent dédié au développement économique, par les employés municipaux ou encore par une société d'investissement telle la caisse de la ville ou du village. (Bennicelli, 2018)

Par la suite, encourager la mobilité durable dans les milieux centraux est aussi une stratégie qui augmentera l'accessibilité des habitants avec les activités de proximité. Cette meilleure mobilité permettra entre autres de soutenir le rapprochement des citoyens avec les commerces et les emplois. Pour ce faire, il est primordial d'investir dans les infrastructures de transport actif, nécessaire pour augmenter l'efficacité et la sécurité des

déplacements. En complément, les initiatives de verdissement des rues et de mise en valeur architecturale appuieront d'autant plus les éléments attractifs dans les centralités comme il a décrit précédemment. (Vivre en ville, 2019)

4.3.1 Exemple d'application d'un projet : programme d'aide à la dévitalisation dans les centralités

L'instauration de différents programmes d'aide aux propriétaires et aux commerçants est une bonne approche pour favoriser le développement des milieux dévitalisés et plus précisément dans les centralités urbaines et villageoises. Que ce soit sous forme d'aide financière ou d'offre de services, le manque de ressources est souvent l'un des principaux freins au développement des milieux dévitalisés. Par contre, la disponibilité de programmes peut toutefois permettre de combler le manque de ressource nécessaire au lancement d'une vitalité dans les milieux en difficultés. Certains programmes débouchent parfois d'initiatives municipales, toutefois il a aussi l'existence de programmes au niveau régional ou national pour encourager, par exemple, la restauration des bâtiments, l'adaptabilité des personnes à mobilité réduite, conseil et aide à la gestion du patrimoine, etc. (Ville de Saint-Hyacinthe, s. d.)

Pour sa part, la ville de Saint-Hyacinthe a établi plusieurs programmes dans le but de revitaliser son centre-ville. D'abord, la ville propose un programme d'aide à l'implantation de commerce au centre-ville. Ce programme a comme objectif d'augmenter la superficie de locaux occupée par le commerce de détail et de bureau. Sous forme d'aide financière, le programme offre une subvention équivalente à la totalité des coûts de loyer pour la première année d'occupation, jusqu'à un maximum de 12 \$ du pied carré pouvant aller jusqu'à 30 000 \$. Ce programme vise à encourager l'arrivée ou l'agrandissement des commerces au centre-ville pour les locataires ou propriétaires occupants. Le tout selon certaines conditions, le programme s'adresse au commerçant du centre-ville établi dans un périmètre bien défini. Par la suite, toujours dans un périmètre visant le centre-ville, Saint-Hyacinthe offre aussi un programme de crédit de taxe pour impulser des travaux de construction, de rénovation ou d'agrandissement des immeubles. Ce crédit de taxe est valide pendant 60 mois suivant la réévaluation foncière du bâtiment à la suite des travaux. En plus de ces deux programmes, la ville y ajoute un autre programme de subvention pour la restauration des façades commerciales du secteur centre-ville. Concernant les principales portions de rues commerciales du centre-ville, ce programme a été mis sur pied avec l'objectif d'améliorer l'aspect visuel des bâtiments dans les rues les plus fréquentées du centre. Les subventions se divisent en cinq volets, soit la restauration complète d'une façade donnant sur la rue, restauration de la devanture d'un commerce, pose d'une enseigne ou d'auvents lettrés, préparation d'esquisses et adaptation de l'accessibilité universelle. Au total, la ville prévoit un budget de 1 500 000 \$ sur cinq ans, soit de 300 000 \$ par année. D'autres programmes sont aussi disponibles pour

les propriétaires dans plusieurs domaines. Toutefois, les programmes présentés ci-haut ont tous comme objectif de favoriser la revitalisation du quartier central du Saint-Hyacinthe. En sommes, selon les besoins et les ressources que dispose une municipalité, elle sera en mesure de créer ses propres programmes qui seront adaptés à son contexte particulier. C'est aussi l'occasion de cibler les milieux clés où le développement sera favorable à une relance de la vitalité sur le territoire. (Ville de Saint-Hyacinthe, s. d.)

Autre que les programmes, la ville de Saint-Hyacinthe a aussi procédé à plusieurs initiatives d'investissement dans son centre-ville pour tenter de le redynamiser. Par exemple, la ville a offert 7 000 000 \$ en 2016 pour restaurer et améliorer le marché public, l'un des éléments clés de l'animation du centre-ville et l'un des bâtiments patrimoniaux les plus importants sur le territoire (Le 1555 Marché public Saint-Hyacinthe, s. d.). La ville a aussi lancé un projet pilote de piétonnisation temporaire de la rue principale du centre-ville. À l'aide de l'ajout de mobilier urbain dans la rue, comme des pots de fleurs, une station de vélo et des débarcadères, la ville tente de créer une ambiance conviviale et sécuritaire pour les piétons. Avec comme objectif de vitaliser la rue principale, les commerçants, les résidents et les visiteurs seront sondés pour discuter du succès de cette mesure temporaire, à voir si cette solution pourrait être permanente (Ville de Saint-Hyacinthe, 2020).

4.4 Système alimentaire durable

Un système alimentaire durable (SAD) se définit comme étant « un réseau de collaboration territorial qui intègre la production, la transformation, la distribution et la consommation de produits alimentaires ainsi que la gestion des matières résiduelles, dans le but d'accroître la santé environnementale, économique et sociale de la collectivité » (Vivre en ville, s. d.b). Un SAD s'intéresse donc à la synergie possible entre les différents secteurs de la chaîne de l'alimentation sur un territoire favorable à la sécurité alimentaire et la santé de la population. Par ailleurs, tel a été analysé dans la première partie de cet essai, le phénomène de la dévitalisation présente une population précaire détenant peu de ressource. Un SAD est donc avantageux pour une communauté dans une situation de dévitalisation. En effet, l'implantation d'un SAD sur un territoire peut contribuer à offrir un support en alimentation pour la population dans le besoin, mais aussi à l'atteinte de plusieurs objectifs dans les diverses sphères du développement durable. (Vivre en ville, s. d.b) Plus précisément concernant le phénomène de la dévitalisation, c'est par des initiatives reliées aux SAD que ces milieux pourront voir des bénéfices au niveau de leur vitalité et de leur santé.

D'abord, concernant l'environnement, un SAD permet de réduire les émissions de GES liées aux domaines agricole et alimentaire. Cela s'effectue par une amélioration des pratiques agricoles plus écologiques, l'optimisation de la logistique, la réduction de la distance du transport des produits et l'amélioration de la

conservation des aliments par le facteur de proximité. De plus, un SAD propose aussi une meilleure valorisation des résidus organiques notamment par la création de compost et la réduction du gaspillage alimentaire (Brady, 2015). Un SAD offre aussi une source de résilience face aux changements climatiques en conservant les surfaces perméables, en accroissant le verdissement et luttant contre les îlots de chaleurs au gré des espaces asphaltés et bétonnés, entre autres par la création et le maintien d'espaces réservés à la culture. (Vivre en ville, s. d.b)

Ensuite, pour l'aspect social d'un SAD, il constitue un moyen pour prévenir et diminuer les problèmes de santé par la création d'environnements qui encourage les saines habitudes de vie, l'amélioration de l'accessibilité et de la qualité de l'offre alimentaire. Il force aussi la mise en valeur des territoires agricoles par la diversification des cultures, l'établissement de circuits courts et offre un support à l'agrotourisme. Pour certaines initiatives qui se rattachent à un SAD, elles forment une nouvelle occasion de créer des contacts humains et encouragent l'entraide et le partage des ressources entre les citoyens. (Vivre en ville, s. d.b)

Finalement, au niveau économique, un SAD bonifie la qualité des milieux de vie en favorisant l'animation des espaces publics, la diversité des entreprises dans le domaine de l'alimentation et la proximité des citoyens avec les commerces locaux. Il encourage aussi la pratique de l'agriculture urbaine et ces bienfaits, comme l'embellissement urbain, la protection de l'environnement, l'autonomie alimentaire, les économies d'épicerie et la sensibilisation de la population aux pratiques agricoles (Gouvernement du Québec, s. d.). Le SAD a aussi un impact positif sur la vitalité économique locale et régionale avec la création de nouvelles entreprises, le soutien aux entreprises existantes et le partage des infrastructures. Il présente aussi une forme d'économie circulaire qui aux finales renforce l'offre et la demande de produits au niveau local dans les entreprises. (Vivre en ville, s. d.b)

4.4.1 Exemple d'application d'un projet : Les Incroyables Comestibles Victoriaville

Plusieurs types de projets peuvent s'inscrire dans un SAD. Victoriaville, une municipalité dans la région du Centre-du-Québec, a fait preuve de beaucoup d'initiatives en matière d'implantation d'un SAD. De l'une de ces initiatives, les « Incroyables Comestibles Victoriaville », consiste en une forme d'agriculture urbaine communautaire qui profite à tous les citoyens. Ce mouvement consiste à utiliser les espaces libres pour créer des espaces qui sont comestibles destinés aux partages entre les citoyens. Les espaces libres sont des terrains ou une partie d'un terrain, public ou privé, qui n'est généralement pas utilisé par un usage urbain, par exemple la cour avant d'une résidence, une partie d'un parc municipal, le côté d'un commerce, dans des bacs à culture au niveau de la rue ou autre endroit pouvant accueillir un jardin. Au final, ces espaces doivent

pouvoir être accessibles aux publics. Dans ces espaces, on y cultive pour la plupart des légumes, des fruits, de fines herbes et des noix qui sont offerts gratuitement aux habitants de la ville et à ces visiteurs. Victoriaville dispose maintenant plus d'une cinquantaine d'espaces comestible sur son territoire depuis la création du mouvement. Une carte interactive a été développée depuis pour faciliter la recherche aux citoyens des espaces comestibles et leur contenu. Cette initiative communautaire a aussi l'avantage de favoriser le partage des connaissances dans le domaine du jardinage et le contact entre les citoyens. (Incroyables Comestibles Victoriaville, s. d.)

L'idée du mouvement « Incroyables Comestibles » n'est pas nouvelle. Ce mouvement provient en fait de la ville de Todmorden qui fut lancé en 2008. Aujourd'hui, cette ville est presque autosuffisante en alimentation pour ces citoyens. La simplicité d'application du concept est l'un des principaux facteurs qui a permis au mouvement de bien fonctionner. Les citoyens ont débuté par la création de jardins, sans même demander une autorisation de la ville ou autre élément de bureaucratie qui alourdit normalement l'instauration de la plupart des projets communautaires. Au contraire, la seule utilisation d'une enseigne indiquant « Nourriture à partager gratuitement, servez-vous! » a incité les citoyens à participer et populariser la pratique de jardin communautaire. Par la suite, le mouvement a pris une forte ampleur et s'est organisé à l'aide d'un groupe d'acteurs impliqués. (Warhurst, 2012)

Pour ce qui est de Victoriaville, c'est en 2014 que les premières initiatives isolées de création de jardins Incroyables Comestibles ont été aperçues. Toutefois, l'année suivant un groupe d'acteurs locaux composés de citoyens, de commerçants et de la municipalité, a travaillé ensemble pour organiser et structurer le mouvement. Aujourd'hui, Incroyables Comestibles Victoriaville dispose d'un site internet qui propose aux citoyens l'inscription au mouvement comme cultivateur, coordonnateur, partenaire et participant à des ateliers de jardinage. On retrouve aussi une section éducative concernant la culture de fruits et légumes, et la fabrication de bacs de jardinage. (Incroyables Comestibles Victoriaville, s. d.)

Aucun règlement de la ville n'impose présentement de normes spécifiques concernant les jardins en milieu urbain. À moins d'une modification à une construction ou structure permanente, les jardins sont considérés comme étant un aménagement paysager, ce qui facilite l'application du mouvement Incroyables Comestibles Victoriaville. (Victoriaville, 2020)

4.5 Lutte à la pauvreté et à l'exclusion

La présence de pauvreté est une réalité qui caractérise la majorité des territoires dévitalisés, comme il a été possible de voir sur le territoire de la ville de Stanstead. Trois types de pauvreté, souvent liés entre elles, peut être identifié dans les milieux ruraux : « la pauvreté des personnes, la pauvreté des communautés (ou la dévitalisation) et la pauvreté des municipalités rurales en tant qu'entités administratives. » (Réseau québécois de Villes et Villages en santé [RQVVS], 2018a)

Pour ce qui est d'une municipalité en situation de dévitalisation, la pauvreté se caractérise en général par l'absence de services de proximité tels que ceux commercial et institutionnel. Toutefois, le manque au niveau de services de type communautaire, de garde, de transport et la perte d'emploi sont aussi des facteurs relatifs à la pauvreté dans une communauté. Ce type de pauvreté aura un impact sur la présence d'une pauvreté reliée directement à la personne qui est beaucoup moins visible qu'en milieu urbain. Cette situation peut s'expliquer par la présence d'un meilleur réseau de soutien social, tel que la famille ou la proximité avec les voisins par exemple. Toutefois, cela s'accompagne d'un phénomène accru de stigmatisation et d'exclusion des personnes en situation de pauvreté à l'intérieur même des groupes sociaux, ce qui cause parfois leur isolement et de la difficulté à utiliser l'aide disponible. De plus, les municipalités dévitalisées ressentent aussi un certain niveau de pauvreté qui est rattaché à leur faible capacité financière et une insuffisance dans la disponibilité d'offre de service. (RQVVS, 2018a)

Pour une municipalité désireuse de lutter contre la pauvreté sur son territoire, certaines conditions peuvent être favorables à supporter cet enjeu. D'abord, il importe de reconnaître l'existence de pauvreté sur le territoire, idéalement appuyé par une documentation. Par contre, comme la pauvreté est plus difficile à percevoir dans les petites villes ou dans un milieu rural, les municipalités disposent en général de très peu de données sur la problématique et l'interprétation des données existante s'avère souvent complexe. Ensuite, la reconnaissance, par les municipalités, de leur rôle face à la situation de la pauvreté. Il est primordial de structurer les actions qui seront entreprises et de rester à l'affût des politiques nationales qui sont en faveur du soutien des municipalités dans le domaine social. L'organisation dans la lutte à la pauvreté peut se faire par exemple à partir d'un OBNL responsable, un comité de travail, un plan de développement ou une personne ressource salariée. Un appui par le financement des paliers gouvernementaux supérieurs est généralement indispensable pour supporter les initiatives lancées par la structure organisationnelle en place. Ensuite, la présence d'un leader et de la participation des citoyens dans le processus de lutte à la pauvreté est aussi un facteur essentiel pour la réussite du processus. De plus, les conditions doivent être établies pour permettre à l'ensemble des acteurs impliquer de travailler ensemble. Un travail de concertation entre les organisations sur des objectifs communs, la coopération entre les employés municipaux, les élues, les

bénévoles et les autres acteurs permettra une mise en commun des ressources disponibles et favorisera la réussite dans la réalisation d'un projet commun. (RQVVS, 2018a)

Au final, tous les projets qui sont associés au processus de revitalisation peuvent être bénéfiques pour lutter contre la pauvreté en permettant la relance de l'économie locale et l'augmentation de la qualité de vie dans les quartiers. Ainsi, des projets relater au développement économique, de création d'emplois, d'accès au logement ou au transport collectifs contribueront tous à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion (RQVVS, 2018a). Par contre, certains projets s'inscrivent directement avec l'objectif de réduire la pauvreté, amplement nécessaire dans les secteurs comportant des enjeux importants de pauvreté. (Observatoire montréalais des inégalités sociales et de la santé [OMISS], 2002)

4.5.1 Exemple d'application d'un projet : Comité Accueil-Partage

Depuis 1980, la ville de Saint-Pascal traverse une période difficile qui s'associe à une situation de dévitalisation marquée par la fermeture d'une multitude de commerces et de services sur son territoire. Le CLSC semble être à ce moment-là le seul organisme qui joue un rôle dans le développement social de la municipalité. En 1991, la création d'un « comité pauvreté » est toutefois mise en place, coordonnée par un comité central et une organisatrice communautaire qui met en place et anime les consultations. La ville offre aussi un soutien financier pour la réalisation du travail des différents comités. Par ailleurs, les différents participants ont identifié la pauvreté comme étant un enjeu important dans la municipalité. C'est pourquoi en 2012 le comité pauvreté devient un comité de travail spécifique dénommé « Comité Accueil-Partage ».

Le Comité Accueil-Partage est d'abord reconnu pour offrir un service de distribution de denrées alimentaires aux citoyens qui sont dans le besoin. Une cuisine collective en libre-service a aussi été créée et mise à la disposition des citoyens. Toutefois, le comité a aussi élaboré plusieurs actions telles que de l'aide aux devoirs, de la sensibilisation aux préjugés, le partage de produit horticole avec la cuisine collective, une allocation de repas pour étudiants, la présentation d'atelier de bricolage, une formation sur la réalisation d'un budget, l'organisation d'un réveillon de Noël, l'offre d'un service de récupération de vieux meubles et même la création de 10 unités de logements sociaux.

En 2016, Le Comité Accueil-Partage devient un organisme complètement autonome. Le financement des projets se fait à partir de plusieurs commanditaires, comme par des entreprises locales, des citoyens, la municipalité, le gouvernement provincial ou d'autres organismes de soutien communautaires. La municipalité met notamment des locaux et des équipements à la disposition de l'organisme. Autre que le financement et les services, la municipalité a aussi joué un rôle important dans la création de l'organisme en mobilisant la population dans son engagement à la lutte à la pauvreté et à l'exclusion. La présence d'un

leadeur dans la communauté, la collaboration entre les différents acteurs existant sur le territoire et la mise en place d'une structure décisionnelle bien définie qu'est le comité ont aussi permis la réussite des projets sélectionnés. (RQVVS, 2018b)

4.6 En résumé

Dans ce chapitre, il a été présenté cinq projets concrets favorables au processus de revitalisation d'une communauté. Malgré le fait que ces projets sont présentés seulement à titre d'exemple, ils offrent malgré tout un cadre d'idée et de formules qui répondent à de différentes sphères de la problématique que peuvent engendrer les facteurs endogènes du phénomène de dévitalisation vécu dans une communauté. Dans le cas de ce chapitre, les projets répondent entre autres à la sphère environnementale, démographique, économique et sociale. De cette façon, ces projets s'accordent à l'objectif principal puisqu'ils proposent une solution au phénomène de la dévitalisation et seront appliqués directement au territoire de Stanstead dans le chapitre suivant.

5. RECOMMANDATION POUR LA VILLE DE STANSTEAD

Ce chapitre consiste à proposer des recommandations pour favoriser la revitalisation du territoire de la ville de Stanstead. Les recommandations seront basées sur les exemples de projets qui ont été présentés dans le chapitre 4 où chacun sera adapté selon le contexte particulier de la ville de Stanstead. Pour chacun des cas abordés, une description du contexte d'application du projet sur le phénomène de la dévitalisation sera traitée, ainsi que la mise en œuvre du cadre réglementaire dans lequel il doit s'accorder. En parallèle, il est primordial de considérer les notions décrites dans le chapitre 3, concernant la stratégie de revitalisation. Les projets sont présentés à titre d'exemple et demandent la participation des citoyens dans le processus de réflexion et de mise en œuvre. En effet, la consultation du public pour connaître les besoins, les aspirations et le désir de la population est nécessaire, comme l'indique la section 3.2. Suivant une vision commune du développement de la communauté, la proposition de projets dans ce chapitre pourrait par exemple être complétée, modifiée ou bonifiée selon le désir des citoyens, les enjeux locaux ou encore les engagements municipaux. La considération des occasions qui se présentent pourrait aussi définir un ordre de priorité dans la mise en œuvre des projets proposés. Finalement, considérer les conditions favorables à la réussite du processus de revitalisation, telle que mentionné dans la partie 3.6, permet d'autant plus de favoriser la réussite des différents projets. La revitalisation s'effectue avant tout par le désir de la communauté de remédier à cette problématique.

5.1 Application de corridors fauniques sur les milieux naturels existants

Comparativement aux réseaux de corridors fauniques présentés par la région des Laurentides, la ville de Stanstead comporte comme particularité la présence de la rivière Tomifobia comme élément structurant du territoire et un ravage du cerf de Virginie entre les deux secteurs urbanisés (Ville de Stanstead, 2012a). L'organisme Canards Illimités a aussi fait la récente identification des milieux humides sur le territoire de Stanstead, lieux de haute valeur écologique (Joubert, entrevue téléphonique, 26 mai 2021). Pour ce qui est de la région du lac Memphrémagog, un peu moins du trois quarts de la superficie du territoire est présentement occupé par le couvert forestier et offre un territoire propice à l'habitat du cerf. La MRC comporte aussi une bonne diversité de milieux hydriques et humides favorable à la présence d'oiseaux et d'espèce aquatique indigène (MRC de Memphrémagog, 2019). Le potentiel de la création de réseaux de corridors fauniques à partir de milieux naturels existant est donc très élevé dans la région, incluant le territoire de la ville de Stanstead.

Toutefois, dans le but de bonifier et renforcer l'application du réseau de corridors fauniques, la réalisation d'un portrait sur la biodiversité présente sur le territoire serait souhaitable. Ce portrait permettrait d'accorder

un niveau de protection, selon la valeur de chacun des secteurs, dans la réglementation liée aux corridors fauniques. Pour ce qui est des milieux humides et hydriques, ils font déjà preuve d'une bonne protection au niveau du règlement de zonage municipal qui pourrait toutefois être renforcé.

La collaboration avec les municipalités voisines pourrait aussi être avantageuse pour renforcer les impacts positifs du projet sur un territoire plus vaste et diviser les coûts de mise en œuvre. De ce fait, les principaux milieux naturels de la région pourraient être connectés pour faciliter le déplacement des animaux entre les lieux d'habitats. Par exemple, le secteur naturel du mont Pinacle pourrait être connecté, par le biais d'un corridor naturel avec la rivière Tomifobia, au lac Massawippi et aux montagnes environnantes. Par la suite, le réseau de corridors serait inclus dans les schémas d'aménagement des MRC concernées, comme celles de Memphrémagog ou de Coaticook pour l'exemple précédent, et imposerait une réglementation commune.

Plus précisément sur le territoire de la ville de Stanstead, la mise en valeur de la rivière Tomifobia et les principales superficies de couvert forestier pourraient servir de base à la création de corridors fauniques. Une fois ces milieux conservés, les corridors supporteraient l'identité naturelle du territoire ainsi que la vitalité de la collectivité comme démontré dans la section 4.1.

De plus, il est important de noter que les activités agricoles qui entourent la rivière Tomifobia et les affluents qui suivent entraînent des problématiques liées à l'érosion des berges, la présence de pollution et de sédimentation de certains lacs. Accompagnée des activités récréatives pratiquées dans les cours d'eau et de l'occupation résidentielle au pourtour des lacs et des rivières, la prolifération des espèces exotiques envahissantes est d'autant plus néfaste. Un réseau de corridors fauniques permettrait donc de gérer de façon préventive les impacts environnementaux et les coûts qui leur sont associés, tout en soutenant le processus de revitalisation de la communauté. (MRC de Memphrémagog, 2019)

5.1.1 Cadre réglementaire

Sur l'ensemble du territoire forestier de la MRC de Memphrémagog, seulement cinq pour cent de cette forêt appartiennent au public, entre autres la zone du Parc national du Mont-Orford (MRC de Memphrémagog, 2019). Comme le couvert forestier est donc majoritairement situé en terres privées, il sera nécessaire d'imposer une réglementation claire et précise sur l'ensemble des municipalités qui participe au projet de l'application des corridors fauniques. Sans ce cadre réglementaire, la pression du développement résidentiel de villégiature de faible densité qui a été analysée dans la section 2.2.3 de la région représenterait un frein à la création des corridors fauniques par la destruction des milieux naturels clés et par le développement résidentiel hors des secteurs urbanisés.

Présentement, la MRC de Memphrémagog possède peu de territoires protégés par une réglementation ferme. On observe dans le schéma d'aménagement l'existence de l'affectation « conservation », toutefois elle couvre presque seulement le territoire du Parc national du Mont Orford et elle n'est pas directement adaptée à la création de corridors (MRC de Memphrémagog, 2019). En contrepartie, la création de deux nouvelles affectations, basées sur celles que propose le réseau de corridors fauniques de la région des Laurentides, serait mieux reçue par les propriétaires terriens que l'affectation de conservation actuellement au schéma qui est beaucoup moins contraignante. Les nouvelles affectations permettraient d'être mieux adapté à la réalité contextuelle du territoire, soit un territoire qui présente des espaces réservés à l'agriculture et aux habitations de villégiature. Comme le suggère la section 4.1.1, la création d'une affectation d'un premier niveau de protection pourrait viser la protection des secteurs naturels existants et les espaces utiles à la création de corridors fauniques. Elle pourrait donc être appliquée sur tout type de territoire incluant les milieux qui comporte peu de valeur écologique. Cette première affectation pourrait restreindre la densité d'occupation résidentielle de 1 à 2 logements par hectare et la conservation (ou la restauration) d'un minimum de 80 % de la superficie d'un lot. Ensuite, la création d'une deuxième affectation pourrait viser les territoires de haute valeur écologique, selon l'étude de la caractérisation du territoire qui aura été effectuée. Cette affectation pourrait limiter la densité d'occupation résidentielle à 0,5 logement par hectare et obliger la conservation d'au moins 90 % de la superficie d'un lot. De plus, une zone tampon de 30 m pourrait être demandée au minimum pour la construction de logement sous cette affectation. Pour simplifier son application, la localisation des deux nouvelles affectations devra suivre la division cadastrale actuelle du territoire, donc de considérer le morcèlement actuel des lots.

Nécessairement, cette réglementation au niveau régional serait traduite dans les documents de planification locaux, tel le règlement de zonage et de lotissement. Pour commencer par le règlement de lotissement, celui-ci pourrait inclure dans les zones concernées la création de lots d'un minimum 0.5 hectare de superficie pour les zones situées dans la première affectation et d'un minimum de 2 hectares de superficie pour la deuxième affectation. Cette réglementation permettrait de limiter la construction d'habitation dans les zones incluse au réseau de corridors fauniques puisqu'un seul bâtiment principal est permis par lot à Stanstead selon le règlement de zonage (*Règlement de zonage*).

Pour sa part, le règlement de zonage devra être plus restrictif dans les zones incluses à l'intérieur du réseau de corridors fauniques. Pour ce faire, la création de deux nouvelles zones, directement liée aux deux nouvelles affectations du schéma d'aménagement, pourrait être réservée aux lots localisés dans les corridors fauniques. Ces nouvelles zones pourraient restreindre les usages permis à l'habitation unifamiliale isolée dans le type résidentiel et permettre l'usage de parcs, d'espaces verts et de services récréatifs (liens cyclables et piétonniers, centre d'interprétation, aire de repos, belvédère). De plus, un article pourrait être ajouté au

règlement pour obliger dans ces nouvelles zones à conserver à l'état naturel plus de 80 % à 90 % de superficie du terrain. Présentement, le règlement de zonage de la ville de Stanstead oblige seulement pour les usages de type résidentiel d'avoir un minimum de 25 % de la superficie du terrain réservé à un aménagement paysagé naturel (*Règlement de zonage*). Finalement, pour les zones incluses dans les secteurs caractérisés à haute valeur écologique, une marge de 30 m minimum pourrait être demandée pour jouer le rôle de zone tampon entre ces secteurs et l'ensemble des usages permis au règlement.

5.2 Intégration d'unités d'habitation accessoires pour consolider le milieu bâti existant

La vision d'un développement vers les extrémités de la ville semble toujours persister à Stanstead. Comme l'indique la section 2.2.3, le développement d'habitations de type unifamiliale hors du périmètre urbain représente la moitié du volume de construction des dix dernières années à Stanstead. De plus, la réalisation du projet de développement résidentiel du Domaine des Pionniers à Beebe (section 2.2.3) et la présence à Stanstead Plain d'un lotissement résidentiel en périphérie de la rue Mountainview qui s'apparente à une faible densité d'occupation incitent d'autant plus vers le développement des extrémités urbaines. Concernant ce lotissement, il est situé sur l'un des couverts forestiers qui profitent présentement aux citoyens avec la présence de sentiers de marche non officiels et une piste cyclable. (Joubert, entrevue téléphonique, 26 mai 2021) Bref, l'ensemble de ces développements occasionne une pression sur les milieux naturels et ne participe pas à la vitalité des centralités de Stanstead. La proposition d'adopter le concept d'UHA serait une façon simple et non couteuse d'inverser la tendance de développement actuel.

Comme le démontre la section 4.2.1, l'UHA est un concept très intéressant pour développer davantage les milieux urbains déjà bâtis. L'implantation d'UHA sur le territoire de Stanstead présente un fort potentiel considérant la superficie d'espace libre disponible entre le milieu bâti actuel. Considérant le secteur du village de Beebe et celui de Stanstead Plain, ceux-ci concentrent une quantité importante de lots urbains de dimension considérable avec une faible superficie d'occupation construite au niveau du sol. Le secteur de Rock Island offre pour sa part une plus grande densité d'occupation du sol et des lots qui sont généralement de plus petite taille. Toutefois, il existe encore un grand potentiel de construction dans les espaces libres du noyau villageois. De plus, la construction de nouvelles habitations dans le secteur de Rock Island encouragerait la vitalité de ce milieu fortement caractérisé par la présence de dévitalisation et d'un cadre bâti vétuste comme démontré dans la section 2.3.6. (Joubert, entrevue téléphonique, 26 mai 2021)

L'intégration des UHA sur le territoire de la ville aurait aussi l'effet d'augmenter la rentabilité des infrastructures en place qui sont lourdes sur le budget municipal, tel qu'expliqué à la section 2.2.3. En effet, la ville a beaucoup de difficultés à offrir l'ensemble des services essentiels aux citoyens, tels que la

canalisation des eaux usées, le pompage de l'eau potable, l'entretien des routes, le service de gestion des matières résiduelles et autres services qui sont très coûteux pour un petit bassin de population comme celui de Stanstead (Bellemare, entrevue en personne, 15 octobre 2020). De même, les UHA réduiraient la pression sur les milieux naturels en offrant une alternative au développement hors du périmètre d'urbanisation. De plus, ce concept s'arrime grandement avec le projet de corridors faunique proposé précédemment et pourrait être appliqué en parallèle. Finalement, la réglementation d'urbanisme est l'un des principaux freins à l'établissement d'UHA dans la ville de Stanstead et devrait donc être revue.

5.2.1 Cadre réglementaire

Puisque la réglementation ne permet présentement pas l'intégration d'UHA, la modification du règlement de zonage est essentielle et recommandée pour le règlement de lotissement. Les modifications dans le règlement de zonage s'appliqueront entre autres dans la grille des usages, selon les zones qui auront été sélectionnées. De plus, la section du règlement dédiée aux normes relatives des bâtiments principaux devra aussi être revue pour autoriser des constructions de plus faible taille. Pour ce qui est du règlement de lotissement, celui-ci pourrait être ajusté de sorte à permettre la création de lots avec une faible superficie et dimensions minimales pour favoriser la création de lot en cour arrière ou en cour latéral.

Dans le cas de la ville de Stanstead, pour favoriser l'acceptation du projet pilote des UHA et encourager la revitalisation des secteurs centraux, la modification de la réglementation devrait d'abord s'effectuer dans ces milieux. Ces secteurs pourraient se transposer au règlement de zonage comme étant des zones à rénover suivant les délimitations indiquées au plan de zonage. La proposition des zones U1, U2, U3, U6, U7, U8, I10, C5 serait un bon point de départ pour l'intégration des UHA (*Règlement de zonage*). En effet, l'ensemble de ces zones intègre le noyau villageois de Rock Island et les deux rues principales dans les secteurs de Stanstead Plain et de Beebe qui représentent les principaux lieux de centralité de la ville de Stanstead.

D'abord, dans la grille des usages pour les zones sélectionnées, les normes d'implantation du bâtiment devront être revues pour intégrer le concept des UHA. Les UHA qui s'apparente soit à une unité de logement à même le bâtiment principal, un logement en annexe contiguë au bâtiment principal ou encore un logement sous forme de deuxième bâtiment principal isolé doivent pouvoir être autorisées. Cependant, pour les usages de type résidentiel, la majorité des zones identifiées n'autorise pas les habitations jumelées ou en rangée, ce qui empêche l'ajout d'une unité de logement contiguë à un bâtiment principal advenant le morcellement d'un lot. De plus, l'ensemble des zones concernées doit autoriser au moins les habitations bifamiliales pour l'intégration d'un logement à même le bâtiment principal ou d'un duplex. Préférentiellement, les habitations

multifamiliales devraient aussi être autorisées pour encourager de plus grande possibilité dans l'implantation de typologie favorable à la densité. Pour ce qui est des marges de reculs, les zones sélectionnées doivent permettre la possibilité d'avoir une marge étroite avec la ligne de propriété. La marge de recul avant et arrière pourrait être établie à un minimum de 1 à 2 m de la ligne de lot, ce qui permettrait plus facilement l'implantation d'un bâtiment dans la cour arrière. Concernant la marge latérale, celle-ci devrait être de 0 à 2 m⁹ pour offrir la possibilité de l'implantation de bâtiment jumelé, de maison en rangées ou de l'ajout d'un logement en annexe au côté d'un bâtiment existant. Ensuite, la hauteur des bâtiments devrait être établie d'un à trois étages pour permettre la conception de petits bâtiments accessoires isolés sans pénaliser les typologies d'habitation à plus forte densité. Finalement, la grille des usages pourrait inclure un pourcentage maximal d'occupation du sol d'environ 80 % à 90 % pour laisser la liberté au propriétaire d'implanter un nouveau bâtiment selon l'espace disponible sur le terrain, sans toutefois retirer totalement l'espace qui pourrait être dédié au verdissement. Par ailleurs, l'article 6.2.1 du règlement de zonage oblige pour un usage résidentiel d'avoir 25 % de la superficie du lot dédié à un aménagement paysagé naturel. Une exemption à cette disposition devra donc être appliquée pour faciliter l'implantation d'une UHA sur un lot qui pourrait être inclus à même l'article 6.2.1.

Par la suite, le règlement de zonage de Stanstead ne permet pas l'implantation de plus qu'un bâtiment principal sur un lot, ce qui empêche l'intégration d'un logement accessoire isolé. Dans le but de contourner cette disposition, l'intégration d'un second bâtiment principal associé au UHA pourrait être incluse sous forme d'astérisque pour introduire une exception à la réglementation associée à chacune des zones sélectionnées. Une seconde alternative pourrait être de créer un nouveau type d'habitation dans la grille des usages reliés au UHA et l'autoriser dans les zones respectives. Pour chacun des cas, il sera important d'inclure au règlement de zonage une définition du concept de UHA pour clarifier sa signification lors de son utilisation dans les différents articles. La superficie de construction pour les différents types de bâtiment devra aussi être revue à la baisse. Présentement, selon le règlement de zonage de Stanstead, une habitation unifamiliale isolée doit avoir une superficie minimale de 67 m², ce qui ne convient pas à tous les UHA qui peuvent être associées à une minimaison ou une petite maison. Une minimaison peut détenir une superficie habitable entre 28 m² et 55 m² alors qu'une petite maison se situe habituellement entre 55 m² et 92 m² (Arpent, 2018b). La section concernant les bâtiments principaux du règlement de zonage devrait donc considérer la possibilité d'autoriser une superficie minimale de 30 m² pour le type habitation associée au UHA. Ce format de bâtiment permettra de rendre possible l'implantation d'UHA sur un plus grand nombre de lot puisqu'il demande peu d'espace. Les obligations concernant le nombre d'espace de stationnement par

⁹ Une marge de recul de 0 mètre minimum est nécessaire pour l'implantation d'une habitation jumelée ou d'une habitation en rangée puisque ces types habitations offrent un mur contigu entre les logements, mais séparé par une ligne de propriété chacun sur un lot distinct.

usage pourraient être considérablement réduit pour les propriétés qui incluent une UHA. Présentement, pour une habitation unifamiliale un total de deux cases doit être prévu sur le terrain et un total d'une case pour une habitation bifamiliale. Dans le cas d'une UHA, aucune restriction ne devrait être appliquée, donc la possibilité de n'avoir aucune case de stationnement supplémentaire pour la nouvelle construction. Cet assouplissement au niveau du stationnement permettrait d'économiser de l'espace sur le terrain et de favoriser les déplacements actifs.

Pour ce qui est du règlement de lotissement, la modification de celui-ci n'est pas obligatoire pour l'intégration des UHA, mais pourrait tout de même permettre d'offrir la possibilité à un locataire d'une UHA de devenir propriétaire du bâtiment et d'un petit terrain. Pour une habitation unifamiliale sur un lot desservi par un égout et un aqueduc, la superficie minimale est de 495 m² et d'une dimension minimale de 18 m par 27 m (*Règlement de lotissement*). Pour une UHA, une superficie minimale de 350 m² et la possibilité d'avoir une largeur de lot de 4,5 m sur la rue pourraient rendre possibles la création d'un passage et l'intégration d'une minimaison ou d'une petite maison.

À long terme, la réglementation favorable au UHA pourrait se voir potentiellement élargie en proposant la modification de la réglementation à d'autres zones, favorable à la densification de l'ensemble du village.

5.3 Programmes d'aide à la dévitalisation sur les rues principales et dans le noyau villageois

L'établissement de programmes d'aide à la dévitalisation, axé entre autres sur l'offre de ressources monétaire, humaines ou de services, peut considérablement soutenir les projets liés au processus de revitalisation. En effet, le manque de ressource est souvent l'un des principaux freins à la revitalisation des secteurs en difficultés comme l'explique la section 4.3. Pour ce qui est de la ville de Stanstead, le budget très serré dû au poids des infrastructures et de l'offre de services aux citoyens permet difficilement d'injecter des ressources dans le développement économique, social et environnemental du territoire qui représente seulement de 2 à 3 % du budget (Ville de Stanstead, 2021). D'autre part, le phénomène de dévitalisation aura l'effet d'accélérer la dégradation des secteurs en difficulté par le manque d'intérêt d'investir dans ces milieux qui nécessiteront de plus en plus de ressources et d'effort pour surmonter les différentes problématiques présentées au deuxième chapitre. Au contraire, l'établissement d'un programme en support au processus de revitalisation peut s'avérer rentable à long terme puisqu'il encourage l'augmentation de leur valeur par le réaménagement des quartiers existants, tel que démontré dans la section 4.3. Dans cette section, il a aussi été démontré que les secteurs centraux tel le noyau villageois ou la rue principale d'une petite ville jouent un rôle déterminant dans la vitalité du territoire. Effectivement, malgré la présence de dévitalisation, ces secteurs comportent un grand morceau d'histoire, une localisation stratégique pour les activités, des

infrastructures et sont déjà bien implantés de plusieurs fonctions urbaines, telles que la fonction résidentielle, commerciale, institutionnelle et industrielle. À Stanstead, c'est dans les secteurs comme le noyau villageois de Rock Island, la rue Dufferin à Stanstead Plain et la rue Principale à Beebe qui jouent le rôle de structure centrale dans la ville (Joubert, entrevue téléphonique, 26 mai 2021). Les programmes pourraient donc se diriger vers ces trois zones et être délimitées d'après les « zones à rénover » comme présente la section 5.3.1. Les programmes permettraient entre autres de réduire la compétition avec le développement périphérique des zones urbanisées, particulièrement celui du secteur commercial au côté de l'autoroute pour ce type de fonction, telle que présentée dans la section 2.2.3. Il est important de rappeler aussi que le secteur de Rock Island a été victime du phénomène de délocalisation de ces activités vers le secteur commercial de l'autoroute et concentre aujourd'hui une grande quantité de locaux vacants et une dégradation de son cadre bâti (section 2.3.6).

D'abord, comme premier programme d'aide à la dévitalisation, un programme sur l'implantation de commerce dans le noyau villageois de Rock Island pourrait être établi, basé sur un modèle semblable à celui présenté dans la section 4.3.1 pour la ville de Saint-Hyacinthe. Le programme aurait pour objectif de réintroduire les activités commerciales, tout en réduisant la présence de locaux vacants dans le secteur. Plus précisément, le programme pourrait être dédié aux rues principales, tels la rue Dufferin, le boulevard Notre-Dame Ouest et la rue Railroad, représentées par la zone U5 et C6 au plan de zonage (*Règlement de zonage*). Le programme pourrait proposer aux entrepreneurs une subvention de la totalité du coût du loyer pour la première année d'occupation dans ces zones, jusqu'à un maximum de 20 000 \$ et de la moitié de ce coût pour l'année suivante. Seules les nouvelles activités implantées dans le territoire délimité seront visées par ce programme, toujours dans le but de revitaliser l'ancien centre-ville. Selon une sélection du type d'activités éligible au programme, celui-ci serait donc consacré à toutes activités commerciales, de loisir ou de bureaux susceptibles d'augmenter l'achalandage dans les zones sélectionnées. Le nombre d'inscriptions dicterait le budget à prévoir pour l'année suivante dans le développement économique de la ville.

Ensuite, un programme de crédit de taxes pour impulser des travaux de rénovations, agrandissement ou construction dans les zones dégradées s'avèrerait efficace pour réhabiliter le cadre bâti en place. De plus, pour encourager leur développement, le crédit de taxe pourrait être transposé à la construction de UHA. En somme, l'objectif de ce programme serait de stimuler la consolidation du cadre bâti existant et plus particulièrement le réaménagement des zones sélectionnées dans un périmètre qui pourrait s'apparenter à des UHA présentés à la section 5.2.1. À long terme, ce programme viserait à augmenter la valeur des secteurs centraux et des quartiers les plus dégradés. Concernant le fonctionnement, le crédit de taxe pourrait être valide durant une période de 60 mois suivant la réévaluation foncière du bâtiment à la suite des travaux de rénovation, d'agrandissement ou de construction. Pour la construction d'UHA, le crédit de taxe pourrait

exceptionnellement inclure la totalité de la valeur accordée au nouveau bâtiment. Pour ce qui est des travaux de rénovation, ceux-ci pourraient être assujettis à plusieurs critères, tels l'envergure des travaux, le type de travaux, les bienfaits environnementaux, l'augmentation de la qualité visuelle et autres.

Finalement, la ville de Stanstead pourrait établir un programme de restauration pour les façades des commerces déjà existants ou pour l'implantation d'un nouveau commerce dans un local vacant présent dans les milieux dévitalisés. Au même type que le programme de subvention pour la restauration des façades commerciales du secteur centre-ville proposé par la ville de Saint-Hyacinthe, celui-ci pourrait être divisé en différents volets, soit de la disponibilité d'une subvention pour la rénovation complète d'une façade, à la pose d'une enseigne devant un commerce. Selon le budget que serait prêt à accorder le conseil municipal, un certain pourcentage des travaux pourrait être subventionné par la ville. Ce programme pourrait entre autres viser le secteur du noyau villageois de Rock Island qui a vécu une forte délocalisation de ces commerces dans le passé, laissant derrière plusieurs locaux vacants et des façades en mauvais état comme décrit précédemment.

5.3.1 Cadre réglementaire

Au niveau réglementaire, l'instauration de programme nécessite certains ajustements au niveau du plan d'urbanisme. En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), une municipalité peut désigner dans son périmètre urbain des zones à rénover. Comme proposées par les programmes présentés, les zones à rénover ont comme fonction de favoriser la remise en état de secteur détérioré ou désaffecté, comme le phénomène de la dévitalisation a provoqué dans plusieurs zones à Stanstead. Ces zones doivent être bien limitées et identifiées dans le plan d'urbanisme et appuyées par le conseil municipal de la ville. Les objectifs et les intentions de chaque programme devront être clairement décrits dans le plan d'urbanisme selon la LAU, comme il a été fait dans la section précédente (5.3) pour chacun des programmes indiqués. Finalement, dans les zones sélectionnées, l'application des programmes pourrait être appliquée par la municipalité, entre autres à l'aide de promotion et du travail des fonctionnaires qui œuvre dans le département de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. (MAMH, s. d.d)

Autre que l'instauration de zones à rénover, la création d'un projet particulier d'urbanisme (PPU) dans le noyau villageois de Rock Island pourrait être bénéfique pour ce secteur en déclin. Le PPU apporte pour sa part une solution plus détaillée quant à la planification d'une zone qui est particulièrement déterminante pour un territoire et sa vitalité. Comme les zones à rénover, le PPU doit être délimité et détaillé à l'intérieur du plan d'urbanisme toujours d'après la LAU. Le PPU a le pouvoir d'établir les programmes de revitalisation proposés dans la section 5.3, et pourrait intégrer plus particulièrement le programme sur la

restauration des façades commerciales. De plus, le PPU permet aussi la possibilité d'établir un programme d'acquisition d'immeuble en vue de leur aliénation et un programme de réhabilitation de l'environnement, entre autres par l'offre de subvention pour différents travaux. Autre que l'établissement de programmes, le PPU a également le pouvoir de préciser la planification souhaitée pour le territoire délimité. Cela s'effectue dans la zone par l'instauration de nouvelles affectations, la modification du niveau de densité, la projection de voies de circulation, l'implantation de futurs équipements et infrastructures, la modification des règlements d'urbanisme, l'instauration d'un devis des travaux ainsi que leur durée approximative. Pour finir, le PPU pourrait aussi permettre le réaménagement complet du noyau villageois et proposer des équipements favorables à la revitalisation selon le souhait des citoyens comme là fait la ville de Saint-Hyacinthe avec le marché public de son centre-ville par exemple. (MAMH, s. d.e)

5.4 Implantation d'un mouvement d'agriculture urbaine dans les espaces libres

L'implantation d'un mouvement en agriculture urbaine, comme Les Incroyables Comestibles présentés dans la section 4.4.1, relève avant tout d'une initiative citoyenne. En revanche, rien n'empêche la ville d'enclencher un mouvement relié à l'agriculture urbaine sur son territoire. La proposition de la création d'un comité en agriculture urbaine rattaché au mouvement Les Incroyables Comestibles pourrait être une première étape pour inclure la participation des citoyens dans le processus. En parallèle avec les activités du comité, la ville pourrait toutefois participer à la création d'espaces comestibles communautaires sur certains terrains publics. D'abord, la recherche des espaces publics potentiels, tel un parc, sur le terrain d'un édifice ou d'un organisme public pourrait faire l'objet d'aménagement de jardins comestible offert aux citoyens. La ville de Stanstead dédie déjà un budget pour l'aménagement paysager dans les espaces publics (Ville de Stanstead, 2021). Ces aménagements paysagers caractérisés de type esthétique pourraient être transformés en espace comestible par la plantation de légumes et de fruits. La ville pourrait aussi identifier des espaces potentiels dans les zones de centralité pour améliorer la proximité des jardins avec les citoyens, ainsi que leur visibilité. Par exemple, la ville de Stanstead détient un très petit lot situé au coin du croisement des principales voies de circulation du noyau villageois de Rock Island, présentement utilisé pour l'aménagement de plantes décoratives (Joubert, entrevue téléphonique, 26 mai 2021). Très bien situé et offrant une forte visibilité, ce lot représente un fort potentiel pour le développement d'un jardin comestible communautaire. La ville pourrait prioriser la plantation d'arbres et de plantes comestibles sur ce terrain et afficher la gratuité des fruits et légumes pour inciter les citoyens à participer à l'utilisation du jardin communautaire. Une fois le mouvement bien implanté, la création d'une page web pourrait officialiser le mouvement des jardins comestibles et offrir une carte interactive indiquant la localisation et la description

des jardins. Cette mesure permettrait entre autres de faciliter la recherche d'informations par les citoyens, comme le propose le site web du mouvement Les Incroyables Comestibles de la ville de Victoriaville.

De plus, la ville pourrait aussi profiter de la présence des lots de dimensions exiguës qui ne permettent pas la possibilité de l'implantation de la majorité des usages urbains autres que l'aménagement d'espaces publics ou paysager. Parfois, ces lots seront des parties de terrain non utilisables ou de petits lots distincts de nature privée. L'achat de ces terrains ne représente pas pour la plupart une grande somme à investir, entre autres due à leur faible taille et l'utilisation limitées du terrain.

La ville de Stanstead pourrait aussi voir à la construction de bacs à jardins pour placer directement dans la rue, par exemple sur la rue Dufferin et la rue Principale. Cette mesure permettrait d'offrir des fruits et légumes directement à partir de la rue, de l'embellir et d'imposer une mesure d'atténuation de la vitesse au trafic automobile favorable aux déplacements actifs (Ville de Rimouski, s. d.).

Enfin, la création de jardins comestibles communautaires permettrait à la ville de Stanstead d'établir une mesure qui se rattache à un SAD, favorable à la revitalisation par ces impacts positifs au niveau environnemental, social et économique, comme décrit dans la section 4.4. De plus, la création de jardins dans les secteurs centraux pourra jouer le rôle d'alternative au verdissement propice à la vitalité des quartiers, expliquer dans la section 4.1.

5.4.1 Cadre réglementaire

Au niveau réglementaire, comme le démontre le concept des Incroyables Comestibles, la flexibilité liée à ces initiatives pourrait être garante de son succès. La souplesse face aux initiatives des citoyens dans la création et l'implantation de jardins sur les espaces privés devrait donc être préconisée par la ville. Le règlement de zonage est déjà très permissif concernant l'aménagement des espaces libres. Suivant cette idée, pour ce qui est de l'affichage, il pourrait être intéressant d'intégrer certaines normes pour les enseignes de jardins comestibles, toutefois sans l'obligation de l'obtention d'un certificat d'autorisation émis par la ville. Cette norme d'affichage permettrait d'éviter les abus et les nuisances reliés à l'utilisation des panneaux, comme l'excès du nombre de panneaux sur un terrain ou encore la construction d'un panneau surdimensionné. La norme, intégrée au règlement de zonage, pourrait proposer par exemple la limite de l'utilisation d'un panneau par propriété, une superficie de 0,5 m² maximum et une hauteur sous les 1,5 m. Finalement, de façon optionnelle, la ville pourrait procéder à l'affichage d'un registre des différents jardins comestibles sur les places publiques pour faciliter d'autant plus la recherche et la promotion des jardins sur le territoire. (*Règlement de zonage*)

5.5 Création d'un comité en soutien à la pauvreté

Le lancement d'un comité en soutien à la lutte contre la pauvreté et à l'exclusion devrait d'abord être proposé par la ville de Stanstead. Le comité pourrait être composé principalement de citoyens et administré par un agent de la ville pour structurer les différentes rencontres et projets proposés. Comme il a été présenté par le comité Accueil-Partage dans la ville de Saint-Pascal dans la section 4.5.1, plusieurs solutions peuvent être mises de l'avant pour réduire la pauvreté à Stanstead. Une bonne partie du financement pourrait être accordée par la ville, mais aussi par d'autres sources telles que le gouvernement provincial, les entreprises locales, les citoyens et autres commanditaires. Un plus grand budget pourrait entre autres permettre au comité de proposer des projets de plus grande envergure comme la construction de logements abordables, peu présents dans la ville de Stanstead. En effet, seulement 12 logements de type coopératif et 11 logements communautaires sont offerts comme option plus abordable et décente à Stanstead (Joubert, entrevue téléphonique, 26 mai 2021). Les logements communautaires représentent d'ailleurs une initiative très intéressante pour les personnes à faible revenu puisque cela leur permet d'avoir accès à des subventions. De plus, la construction pourrait être appuyée par la ville de Stanstead, les deux paliers gouvernementaux supérieurs, et le programme AccèsLogis Québec, comme il a été le cas avec les 11 logements communautaires de Stanstead en 2010 (Superadmin, 2010). Ce type d'habitation permet entre autres de réduire la part du budget d'une personne à faible revenu dédié au logement pour d'autres besoins essentiels, un problème très présent à Stanstead comme analysé dans la section 2.3.4 (Office municipal d'habitation de Sherbrooke [OMHS], s. d.).

La ville de Stanstead pourrait aussi prévoir l'offre d'équipements nécessaires à la réalisation des différents projets du comité. Le prêt d'un local pour la réalisation des activités du comité pourrait par exemple devenir un atout pour l'organisation de rencontres ou de tables de travail.

5.5.1 Cadre réglementaire

Dans le cas de cette recommandation, aucun cadre réglementaire n'est directement lié à la création d'un comité de soutien à la pauvreté. Les règles propres au comité pourraient être établies avec les différents membres et l'aide d'une personne-ressource de la municipalité. Toutefois, il est possible que la plupart des solutions avancées par le comité soient confrontées à la réglementation municipale, d'urbanisme, ou encore à une loi au niveau national. Par exemple, pour ce qui est de l'établissement de logements communautaires, la construction devra nécessairement être conforme au règlement de zonage. Le comité pourrait aussi

décider d'établir un modèle de logement communautaire avec le concept d'UHA où la réglementation devra être appliquée en fonction du cadre réglementaire vue à la section 5.2.1.

CONCLUSION

Au cours de cet essai, il aura été possible d'atteindre le principal objectif qui était d'analyser le phénomène de dévitalisation présent sur le territoire de la ville de Stanstead et de proposer une stratégie durable pour favoriser la revitalisation incluant des exemples concrets d'appliqués à ce milieu.

Pour sa part, la mise en contexte aura permis de situer la cause du phénomène de dévitalisation, de la définir, et dénoncer la problématique qu'il représente sur le sol québécois. En effet, les impacts de ce phénomène couvrent plusieurs aspects, soit la perte de vitalité d'une collectivité au niveau social, économique, démographique, politique et culturelle.

Ensuite, le deuxième chapitre aura permis de contextualiser la problématique de la dévitalisation au territoire de Stanstead. À l'origine de facteurs exogènes, la perte de son statut de centralité économique régional, la pression financière des services et infrastructures, ainsi que son territoire enclavé de petite taille auront eu l'effet d'enclencher le phénomène. Ainsi, les facteurs endogènes en découlent dans cette communauté, soit la diminution de la population, le vieillissement de la population, la présence d'un faible niveau de scolarité, l'appauvrissement de la population, la présence de problèmes sociaux, la dégradation du cadre bâti et de l'environnement.

Par après, le troisième chapitre aura réussi à concevoir une stratégie établissant les principales balises pour enclencher le processus de revitalisation dans une communauté. Effectivement, avoir une bonne connaissance et comprendre son territoire d'intervention est la première étape à effectuer avant de se lancer à la quête de la revitalisation d'une collectivité. Ensuite, élaborer une vision commune autour du développement de la communauté à l'aide des citoyens permettra de situer les objectifs communs pour l'ensemble de la population. Effectivement, l'intégration des citoyens dans le processus de revitalisation d'un milieu est essentielle pour proposer un projet qui saura répondre aux besoins et aux aspirations de chacun. Par après, il sera question d'élaborer un projet durable qui répond aux différents objectifs, de prévoir sa mise en œuvre et de le soutenir à l'aide des différents outils de gestion d'aménagement et de la planification du territoire disponible. Finalement, réaliser un suivi et une évaluation rigoureuse sur le fonctionnement du projet et faire au besoin les modifications nécessaires pour l'améliorer est une étape primordiale qui doit être respectée pour favoriser sa réussite à long terme ainsi que celle des objectifs.

Par la suite, dans le quatrième chapitre, il a été possible de trouver plusieurs exemples de projets durables qui ont été favorables ou qu'ils sont bénéfiques à un processus de revitalisation. Les projets proposés offrent un cadre d'idée intéressant pour les municipalités, ainsi qu'un modèle d'application concret qui fonctionne présentement dans une municipalité du Québec pour chacun d'entre eux. Chaque projet offre une réponse

positive à de divers aspects dont une municipalité souffre habituellement en situation de dévitalisation, soit l'amélioration de la qualité de l'environnement, le soutien des besoins en matière d'habitation, l'enclenchement du développement économique, l'instauration d'un système d'alimentation durable et la lutte à la pauvreté et l'exclusion.

Finalement, des recommandations contextualisées au territoire de la ville de Stanstead ont pu être proposées pour favoriser la revitalisation de ce milieu, tout en considérant les notions de la stratégie soumise dans le troisième chapitre et inspiré du quatrième chapitre. Pour atteindre le principal objectif de cet essai, ce chapitre a donc suggéré une formule concrète de la mise en œuvre de cinq différents projets, ainsi que leur insertion dans le cadre réglementaire actuel de la ville de Stanstead et de la MRC de Memphrémagog. Plus précisément, il aura été présenté l'application d'un corridor faunique sur les milieux naturels existants, l'intégration du concept d'UHA dans les quartiers, l'application d'un programme de revitalisation dans les secteurs centraux, l'implantation d'un mouvement d'agriculture urbaine dans les espaces libres et la création d'un comité de pauvreté. Tous ces projets auront au final le potentiel de répondre en partie à la problématique engendrée par les facteurs endogènes de la dévitalisation à Stanstead.

Dans le cadre de cette étude, la compréhension de la complexité du problème de la dévitalisation est telle qu'une production de l'envergure d'un essai pourrait être appliquée à chacun des cas. Puisque chaque territoire et milieu présente des caractéristiques particulières, la création d'une stratégie globale pour favoriser la revitalisation est très approximative. De plus, un processus de revitalisation doit se faire conjointement avec la population du milieu à l'étude. Dans le cas de cet essai, les recommandations sont donc présentées à titre représentatif avec l'objectif de montrer un modèle autant pour l'administration que pour les citoyens de la panoplie de projet qui ont le potentiel d'être assimilés sur le territoire de Stanstead. Le lancement d'une collectivité vers le processus de revitalisation demande toutefois beaucoup de ressources et doit être appuyé par le désir et la volonté de l'ensemble de la communauté à intervenir sur la problématique. Entre autres, revitaliser un milieu demande l'investissement de ressource financière, l'embauche d'un agent dédié à la gestion du processus et surtout l'implication des citoyens. Pour ce qui est de la ville de Stanstead, considérant les efforts nécessaires demandés pour remédier à la problématique, il sera intéressant de voir à l'avenir si cette communauté sera en mesure d'investir sur des projets favorables à la revitalisation, tout en repoussant les initiatives des promoteurs payantes à court terme, mais fatales pour la subsistance des milieux existants.

RÉFÉRENCES

- Ahern, S. (2013). *L'appropriation du territoire et les effets perçus de la dévitalisation en Haute-Gaspésie* (Mémoire de maîtrise, Université du Québec à Montréal, Montréal, Québec) Repéré à <https://archipel.uqam.ca/6132/1/M13202.pdf>
- Arpent. (2018a). *Les unités d'habitation accessoires : Guide sur les grands principes et bonnes pratiques*. Repéré à https://www.larpent.ca/wp-content/uploads/2019/04/GuideSurLesGrandsPrincipesEtBonnesPratiques_UHA_Arpent.pdf
- Arpent. (2018b). *Le mouvement des mini-maisons au Québec*. Repéré à https://www.larpent.ca/wp-content/uploads/2018/03/Publication_Mini-maisons.pdf
- Association des aménagistes régionaux du Québec (AARQ). (2007, novembre). *Forum sur les municipalités dévitalisées au Québec. Communication présentée aux membres de l'Association des aménagistes régionaux du Québec (AARQ)*, Québec, Québec. Repéré à <https://www.aarq.qc.ca/wp-content/uploads/2018/06/aarq07fmdq.pdf>
- Balvanera, P., Pfisterer A. B., Buchmann N., Jing-Shen H., Nakashizuka T., Raffaelli D. et Schmid B. (2006). Quantifying the evidence for biodiversity effects on ecosystem functioning and services. *Ecology Letters*, 9, 1146-1156. Repéré à <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/16972878/>
- Bark, R. H., Osgood, D. E., Colby, B. G., Katz, G. et Stromberg, J. (2009). Habitat preservation and restoration : Do homebuyers have preferences for quality habitat?. *Ecological Economics*, 68, 1465-1475.
- Bennicelli, C. (2012). *Optimiser l'occupation et la vitalité des territoires par l'aménagement et l'urbanisme*. Repéré à https://vivreenville.org/media/4344/m_moire_pl34_02-14.pdf
- Bennicelli, C. (2018). *Petites et moyennes collectivités viables : Stratégies d'aménagement pour des villes et des villages prospères et résilients* (10). Vivre en ville.
- Brady, J. (2015). *Systèmes alimentaires locaux durables : Assurer notre approvisionnement alimentaire aujourd'hui et dans le futur*. Repéré à <http://bel.uqtr.ca/id/eprint/3101/1/Syst%C3%A8mes%20alimentaires%20locaux%20durables.pdf>
- Centre d'écologie urbaine de Montréal (CEUM). (2015). *L'urbanisme participatif : aménager la ville avec et pour ses citoyens*. Repéré à https://urbanismeparticipatif.ca/sites/default/files/upload/document/guides/rqv_guide_urba_parti_fra_0.pdf
- Centre d'études techniques de l'Équipement de Lyon (CETE). (2004). *Diversité de l'habitat, mixité urbaine et planification urbains : enquête sur la mise en œuvre des principes de la loi d'orientation pour la ville (LOV)* (Rapport de synthèse). Repéré à <http://www.bv.transports.gouv.qc.ca/mono/0964979.pdf>
- Centris. (2016). *Stanstead - Ville, Estrie*. Repéré à <https://www.centris.ca/fr/outils/profil-de-la-population/estrie/stanstead-ville>
- Collin, B. (2011). Le zonage discrétionnaire au centre-ville de Montréal. *Urbanité*, 43-45. Repéré à <file:///C:/Users/Utilisateur/Downloads/urbanite-ete2011-lr.pdf>
- Conseil de gouvernance de l'eau des bassins versants de la rivière Saint-François (COGESAF). (2020). *Plan directeur de l'eau de la Zone de gestion intégrée de l'eau Saint-François : Plan d'action*. Repéré à <http://cogesaf.qc.ca/plan-directeur-de-leau/>

- Conseil régional de l'environnement de Montréal (CRE-Montréal). (2018). *Pour une densification urbaine qui rime avec qualité des milieux de vie*. Repéré à <https://cremtl.org/publication/entrevues/2018/pour-une-densification-urbaine-qui-rime-qualite-milieux-vie>
- Des Rosiers, F., Thériault, M., Kestens, Y. et Villeneuve, P. (2002). Landscaping and House Values : An Empirical Investigation. *Journal of Real Estate Research*, 23(1), 139-161.
- Deschênes, F. (2020, le 29 octobre). À Stanstead, l'assurance de la honte. *Le Reflet du lac*. Repéré à <https://www.lerefletdulac.com/2020/10/29/tribune-libre-a-stanstead-lassurance-de-la-honte/>
- Duchaine, P. (2021). Les unités d'habitation accessoires : une avenue intéressante dans la lutte aux changements climatiques. *Bâti vert*, 25(1), 14-15.
- Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM). (2015). *Guide des ressources sur l'accessibilité universelle : à l'intention des coopératives d'habitation*. Repéré à <http://onroule.org/wp-content/uploads/2016/09/onroule-guide-fechimm-ressources-au-coop-2015.pdf>
- Forest, D. et St-Germain, L. (2010). *La participation citoyenne : Le point de vue des citoyennes et des citoyens du Nord de Lanaudière sur leur participation dans les démarches d'animation territoriale en développement durable* (Rapport de recherche). Repéré à <https://www.matawinie.qc.ca/wp-content/uploads/2013/05/RecParCit2010.pdf>
- Fortin, G. (1971). *La fin d'un règne*. Montréal, Québec : Hurtubise HMH, 397p.
- Gaudreau, L. (2013). Occupons la ville!. *Nouveaux Cahiers du socialisme*, (10), 13-23.
- Gouvernement du Québec. (s.d.). *Principes et bénéfices de l'agriculture urbaine*. Repéré à <https://www.quebec.ca/agriculture-environnement-et-ressources-naturelles/agriculture/agriculture-urbaine/principes-benefices/>
- Incroypables Comestibles Victoriaville. (s.d.). *Faites éclore une révolution !*. Repéré à <https://icvicto.org/>
- Institut de la statistique du Québec (ISQ). (2012). *Le vieillissement démographique : de nombreux enjeux à déchiffrer*. Repéré à <https://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/conditions-vie-societe/vieillissement.pdf>
- Institut de la Statistique du Québec (ISQ). (2018). *Indice de vitalité économique des territoires*. Repéré à <https://www.stat.gouv.qc.ca/statistiques/economie/indice-vitalite-economique/index.html>
- Larousse. (s.d.a). *Exogène*. Repéré de <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/exog%C3%A8ne/32168>
- Larousse. (s.d.b). *Macroéconomie*. Repéré à <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/macro%C3%A9conomie/48402>
- Larousse. (s.d.c). *Microéconomie*. Repéré à <https://www.larousse.fr/encyclopedie/divers/micro%C3%A9conomie/70045>
- Larousse. (s.d.d). *Endogène*. Repéré à <https://www.larousse.fr/dictionnaires/francais/endog%C3%A8ne/29340>
- Lasserre, F. (2004). *Frontière surimposée ou artificielle ? Le cas des villages-frontière entre Québec et États-Unis*. Repéré à https://www.ggr.ulaval.ca/sites/default/files/documents/Lasserre/Publications/article_frontiere_surimposee_qc-usa_2004.pdf

Le 1555 Marché public Saint-Hyacinthe. (s.d.). *À propos : Le 1555 Marché public*. Repéré à <https://1555marchepublic.com/le-1555-marche-public/>

Loi sur le développement durable, L.R.Q., c. D-8.1.1

Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ). (2020). *Connaissez-vous le rôle des corridors fauniques?*. Repéré à https://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Regions/laurentides/Infolettre/Pages/Connaissez_vous_le_role_des_corridors_fauniques.aspx

Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). (2013). *Politique nationale de la ruralité 2014 à 2024*. Repéré à http://belsp.uqtr.ca/id/eprint/696/1/MAMROT_2013_politique_nationale_ruralit%C3%A9_2014-2024.pdf

Ministère des affaires municipales et de l'Habitations (MAMH). (2016). *Indice de vitalité économique 2016*. Repéré à https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/developpement_territorial/indice_developpement/DR_05_localites.pdf

Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). (2003). *Les collectivités viables en milieu rural : bref regard sur les enjeux et sur certaines pistes d'action*. Repéré à https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/observatoire_municipal/veille/collectivites_tire_a_part.pdf

Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). (2007). *Planification et gestion des lieux de villégiature*. Repéré à https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/amenagement_territoire/documentation/guide_de_gestion_lieux_villegiature.pdf

Ministère des affaires municipales et de l'Habitation (MAMH). (2010a). *Aménagement du territoire et urbanisme*. Repéré à <https://www.mamh.gouv.qc.ca/ministere/100e-anniversaire-du-ministere/le-saviez-vous/amenagement-du-territoire-et-urbanisme/>

Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). (2010b). *Des communautés à revitaliser : Un défi collectif pour le Québec*. Repéré à https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/grands_dossiers/municipalites_devitalisees/rapport_communautes_devitalisees.pdf

Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). (2010c). *La biodiversité et l'urbanisation : Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable*. Repéré à https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/grands_dossiers/developpement_durable/biodiversite_urbanisation_complet.pdf

Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). (2018). *Guide d'élaboration d'une politique de participation publique*. Repéré à <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-delaboration-dune-politique-de-participation-publique/>

Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). (s. d.a). *L'organisation municipale*. Repéré à <https://www.mamh.gouv.qc.ca/ministere/100e-anniversaire-du-ministere/le-saviez-vous/lorganisation-municipale/>

Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). (s. d.b). *Guide La prise de décision en urbanisme : Règlement sur les dérogations mineures*. Repéré à

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-derogations-mineures/>

Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). (s. d.c). *Municipalité durable : L'agenda 21 local*. Repéré à <https://www.mamh.gouv.qc.ca/municipalite-durable/entreprendre-une-demarche/modeles-de-demarches/agenda-21-local/>

Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). (s. d.d). *Guide La prise de décision en urbanisme : Zones à rénover*. Repéré à <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/zones-a-renover/>

Ministère des Affaires Municipales et de l'Habitation (MAMH). (s. d.e). *Guide La prise de décision en urbanisme : Programme particulier d'urbanisme*. Repéré à <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/planification/programme-particulier-durbanisme/>

Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Solidarité sociale (MTES). (2016). *Le marché du travail et l'emploi par industrie au Québec : Perspectives à moyen (2015-2019) et à long terme (2015-2024)*. Repéré à https://www.emploiuebec.gouv.qc.ca/publications/pdf/00_IMT_Perspectives_2015-24.pdf

Mohamed, R. (2006). The Economics of Conservation Subdivisions : Price Premiums, Improvement Costs, and Absorption Rates. *Urban Affairs Review*, 41(3), 376-399.

MRC Brome-Missisquoi. (2020). *Boîte à outils sur l'habitation pour des milieux de vie dynamiques et innovants*. Repéré à mrcbm.qc.ca/habitation

MRC de Memphrémagog. (2013). *Diagnostic des paysages*. Repéré à https://www.mrcmemphremagog.com/download/culture/Rapport_final_paysages_MRC_Memphremagog.pdf

MRC de Memphrémagog. (2019). *Version administrative du schéma d'aménagement révisé : règlement 8-98*. Repéré à <https://www.mrcmemphremagog.com/gestion-du-territoire/amenagement-du-territoire/schema-damenagement-en-vigueur/>

MRC de Memphrémagog. (s. d.a). *Ville de Stanstead : Histoire et patrimoine*. Repéré à <https://www.mrcmemphremagog.com/municipalites/ville-de-stanstead/>

MRC de Memphrémagog. (s. d.b). *Le portrait de la MRC*. Repéré à <https://www.mrcmemphremagog.com/municipalites/ville-de-stanstead/>

MRC des Laurentides. (2000). *Schéma d'aménagement révisé*. Repéré à http://mrclaurentides.qc.ca/wp-content/uploads/2017/09/shema_amenagement.pdf

Nowak, D. J. (1994). *Atmospheric Carbon Dioxide Reduction by Chicago's Urban Forest*. Repéré à www.nrs.fs.fed.us/pubs/gtr/gtr_ne186.pdf

Observatoire montréalais des inégalités sociales et de la santé (OMISS). (2002). *Portrait d'initiatives du milieu pour lutter contre la pauvreté* (rapport de recherche). Repéré à <http://omiss.ca/recherche/pdf/abergeon.pdf>

Observatoire estrien du développement des communautés (OEDC). (2016). *Tableau de bord des communautés de l'Estrée : Communauté locale de Stanstead*. Repéré à <https://oedc.qc.ca/tableau-de-bord-des-communautes/stanstead/>

- Office municipal d'habitation de Sherbrooke (OMHS). (s. d.). *Des solutions pour contrer la pauvreté*. Repéré à <https://omhsherbrooke.qc.ca/information/le-logement-social-a-sherbrooke/des-solutions-pour-contrer-la-pauvrete/>
- Organisme Rue Principale. (s. d.). *La composition commerciale « idéale »*. Repéré à <https://static1.squarespace.com/static/59c3de1564b05fb1d24790f9/t/5bb3c20e1905f49bffe17dbc/1538507284090/fc12.pdf>
- Règlement de lotissement*, Conseil municipal de la Ville de Stanstead, règlement no 2012-URB-03, adopté le 14 janvier 2013, entré en vigueur le 7 février 2013.
- Règlement de zonage*, Conseil municipal de la Ville de Stanstead, règlement no 2012-URB-02, adopté le 14 janvier 2013.
- Réseau québécois de Villes et Villages en santé (RQVVS). (2018a). *La lutte à la pauvreté menée par des municipalités du Réseau québécois de Villes et Villages en santé en contexte de ruralité : explorations et dialogue sur les conditions gagnantes*. Repéré à https://rqvvs.qc.ca/sites/default/files/rqvvs_faitssaillants_2.pdf
- Réseau québécois de Villes et Villages en santé (RQVVS). (2018b). *Portrait d'une démarche de lutte à la pauvreté et à l'exclusion menée à Saint-Pascal : Faits saillants*. Repéré à https://rqvvs.qc.ca/sites/default/files/sp_faits_saillants.pdf
- Statistique Canada. (2016). *Profil du recensement, Recensement de 2016 : Stanstead, Ville*. Repéré à <https://www12.statcan.gc.ca/census-recensement/2016/dp-pd/prof/details/Page.cfm?Lang=F&Geo1=CSD&Code1=2445008&Geo2=PR&Code2=24&SearchText=Stanstead&SearchType=Begins&SearchPR=01&B1=All&type=0>
- Statistique Canada. (s. d.). *Navettage de la personne occupée*. Repéré à https://www23.statcan.gc.ca/imdb/p3Var_f.pl?Function=DECI&Id=144973
- Superadmin. (2010, 13 octobre). La Place Stanstead ouvre officiellement ses portes. *Le Reflet du lac*. Repéré à <https://www.lerefletdulac.com/2010/10/13/la-place-stanstead-ouvre-officiellement-ses-portes/>
- Tourisme Cantons-de-l'est. (s. d.). *Le sentier nature Tomifobia*. Repéré à <https://www.cantonsdelest.com/quoi-faire/569/le-sentier-nature-tomifobia>
- Unité de travail pour l'implantation de logement étudiant (UTILE). (2019). *Logement intergénérationnel : sortir de l'exception au Québec* (Rapport de développement). Repéré à <http://utile.org/publi/UTILE-Rapport-Logement-interg%C3%A9n%C3%A9rationnel.pdf>
- Vachon, B. (1994). Le développement local : théorie et pratique. *Revue québécoise de science politique*, (25), 5-178.
- Victoriaville. (2020). *Plan d'agriculture urbaine de Victoriaville*. Repéré à <https://www.munidata.ca/upload/contentsFile/file/lng/3988fr-CA.pdf>
- Ville de Baie-Saint-Paul. (s. d.). *Qu'est-ce qu'un agenda 21?*. Repéré de <http://www.baiesaintpaul.com/ville/developpement-durable/plan-daction-pour-le-developpement-durable-agenda-21/quest-ce-quun-agenda-21>
- Ville de Rimouski. (s. d.). *Mesure d'atténuation de vitesse*. Repéré à <https://rimouski.ca/rubrique/mesure-dattenuation-de-vitesse>

- Ville de Saint-Hyacinthe. (2020). *Piétonnisation de la rue des Cascades : Lancement du projet pilote en formule améliorée*. Repéré à <https://www.ville.st-hyacinthe.qc.ca/communiques/2020-06-03/lancement-du-projet-pilote-en-formule-amelioree>
- Ville de Saint-Hyacinthe. (s. d.). *Programmes de subvention*. Repéré à <https://www.ville.st-hyacinthe.qc.ca/programmes-de-subvention>
- Ville de Stanstead. (2012a). *Plan d'urbanisme*. Repéré à <https://www.stanstead.ca/mairie/reglements/>
- Ville de Stanstead. (2012b). *Domaine des pionniers*. Repéré à <http://domainedespionniers.com/fr/accueil/index.php>
- Ville de Stanstead. (2018). *Histoire et patrimoine*. Repéré à <https://www.stanstead.ca/tourisme/histoire-et-patrimoine/>
- Ville de Stanstead. (2019). *Budget*. Repéré à <https://www.stanstead.ca/mairie/budget/>
- Ville de Stanstead. (s. d.a). *Rôle d'évaluation en ligne*. Repéré à <https://www.stanstead.ca/citoyens/role-devaluation-en-ligne/>
- Vivre en ville. (2019). *Mobilité durable*. Repéré à <http://collectivitesviables.org/articles/mobilite-durable>
- Vivre en ville. (s. d.a) *Mixité sociale*. Repéré à [https://vivreenville.org/thematiques/mixite-sociale.aspx#:~:text=La%20mixit%C3%A9%20\(parfois%20appel%C3%A9%20diversit%C3%A9,des%20tranches%20d'%C3%A2ge%20diff%C3%A9rentes.](https://vivreenville.org/thematiques/mixite-sociale.aspx#:~:text=La%20mixit%C3%A9%20(parfois%20appel%C3%A9%20diversit%C3%A9,des%20tranches%20d'%C3%A2ge%20diff%C3%A9rentes.)
- Vivre en ville. (s. d.b). *Système alimentaire durable*. Repéré à <http://collectivitesviables.org/articles/systeme-alimentaire-durable.aspx>
- Warhurst, P. (2012, 9 août). *How we can eat our landscapes* [Vidéo en ligne]. Repéré à https://www.youtube.com/watch?v=4KmKoj4RSZw&feature=emb_title
- Weiss-Altaner, E. (2015). *Principes de démographie politique : population, urbanisation et développement*. Genève, Suisse : Economica, 247 p.
- Wolf, K. L. (1999). *Nature and Commerce : Human Ecology in Business Districts*. 56-59. Repéré à <https://www.naturewithin.info/CityBiz/1999AmFor.pdf>